LES ACTES

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC EN 1992

DES PLANS D'AVENIR POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Canada

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC EN 1992

"DES PLANS D'AVENIR POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE"

Montréal, 11 décembre 1991

LES ACTES

Réalisation

Affaires publiques, SCHL, Bureau régional du Québec

Janvier 1992

This publication is aslo available in English under the title

Quebec Housing Market Outlook for 1992

"Planning for Sustainable Development"

Proceedings

La SCHL endosse le thème de développement durable du gouvernement fédéral.

93-02296/

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION AU QUÉBEC EN 1991

DES PLANS D'AVENIR POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Montréal, Décembre 1991

LES ACTES

Avant propos

La seconde édition des Perspectives du marché de l'habitation au Québec s'est tenue, le 11 décembre 1991 à Montréal. Initiative de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, cette journée s'est déroulée sous le thème du développement durable. Six conférenciers, provenant de différentes sphères du domaine de l'habitation, ont présenté devant une assistance d'environ 120 personnes représentant les grandes composantes du domaine de l'habitation, leurs perceptions de ce marché au Québec pour 1992, tout en identifiant des pistes concrètes à explorer à court et moyen terme en vue de favoriser le développement durable. Les présentations étaient regroupées de façon à faciliter les échanges avec et entre les participants.

Comme première suite à cet événement, la SCHL publie les Actes du forum "Perspectives du marché de l'habitation au Québec en 1992, Des plans d'avenir pour un développement durable".

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION

La SCHL et le développement durable (énoncé de mission) v
L'implication présente de la SCHL dans le développement durable vi
Objectifs et défis du forum du 11 décembre 1991 vii
Notes biographiques xi
Profil des participants xiii

LES CONFÉRENCES

Premier bloc: MM. Divay et Bernier
M. Gérard Divay
Résumé de la conférence 1
Texte intégral de la conférence 3
M. François Bernier
Résumé de la conférence 9
Texte intégral de la conférence 11
Résumé des questions et interventions de l'assemblée 15

Deuxième bloc: MM. Soucy et Trinh
M. Gilles Soucy
Résumé de la conférence 17
Texte intégral de la conférence 19
M. Anh Trinh
Résumé de la conférence 25
Texte intégral de la conférence 27
Résumé des questions et interventions de l'assemblée 35

Troisième bloc: MM. Lajoie et Gaudreau
M. Robert Lajoie
Résumé de la conférence 37
Texte intégral de la conférence 39
M. Marcel Gaudreau
Résumé de la conférence 45
Texte intégral de la conférence 47
Résumé des questions et interventions de l'assemblée 55

LA SYNTHÈSE

Synthèse globale 59
Pistes à court terme que l'on devrait explorer
selon les conférenciers à la suite de la recontre 61
Commentaires de l'assemblée 63

La SCHL et le développement durable

Étant donné l'importance du logement
dans le contexte de l'amélioration
de la durabilité globale des villes canadiennes,
la SCHL est nécessairement impliquée
dans l'évolution de schèmes plus durables de développement.

En sa qualité de société d'État,
la SCHL est en mesure d'influencer l'élaboration
des politiques et des programmes à l'appui du développement
durable, tant dans le secteur commercial que dans
le secteur gouvernemental.

En outre, en sa qualité d'organisme de logement du gouvernement
fédéral s'occupant activement de recherche et de développement
en matière de construction et de collectivités,
la SCHL est bien placée pour promouvoir
des collectivités plus durables au Canada.

Le rôle de la SCHL consiste donc
à accroître le niveau de compréhension et d'engagement
de la part des particuliers, des organismes bénévoles,
des entreprises, des institutions et des gouvernements.

L'implication présente de la SCHL dans le développement durable

Les réalisations de la SCHL, à l'appui du marché privé du logement et au niveau des politiques touchant l'équité et la justice sociale, ont eu un impact majeur sur la façon dont vivent la majorité des Canadiens depuis 45 ans.

Aujourd'hui, toutefois, il est manifeste que la politique du logement ne doit pas se résumer simplement à la fourniture d'un nombre suffisant de logements "adéquats" au Canadiens de toutes les catégories de revenu. Il faut maintenant donner plus d'importance au logement en tenant compte des éléments de l'environnement économique, physique, social et naturel.

À la lumière de cette nouvelle dimension, il est apparu important pour la Société de se consacrer à des activités reflétant les liens entre le logement, la collectivité et l'environnement autant au plan national qu'international.

Par exemple, le programme national "Accessibilité et Choix Toujours" (ACT) vise à améliorer l'abordabilité du logement en encourageant des approches novatrices au niveau, notamment, de la réforme de la règlementation municipale. Ce programme, administré par la Fédération canadienne des municipalités, est supporté par la Société.

La SCHL mène et finance également, bon nombre de projets de recherches portant sur l'environnement. Voici quelques exemples:

- intensité énergétique des matériaux de construction
- conservation des eaux résidentielles
- thermopompes utilisant le sol comme source de chaleur
- systèmes énergétiques communautaires intégrés
- schèmes d'aménagements communautaires environnementaux
- risques reliés aux changements climatiques, au radon et aux terrains toxiques

La recherche d'approches pratiques pour supporter le virage vers un développement durable représente donc une préoccupation de premier ordre pour la Société. Et c'est dans ce contexte que la rencontre du 11 décembre se situe.

Quels sont les objectifs et les défis de cette journée du 11 décembre 1991?

D'abord, nous mettre au fait de la conjoncture économique à court et moyen terme dans le domaine de l'habitation. Les trois économistes invités représentent des composantes majeures de l'industrie: institution financière, association de constructeurs et organisme gouvernemental. Ces économistes auront la tâche de transmettre aux participants leurs perceptions du contexte économique qui prévaudra au Québec dans l'année qui vient.

Également, ils seront préparés à recevoir des questions et à discuter de propositions structurelles réalisables à court terme dans l'objectif de matérialiser le développement durable: améliorations des sources et des mécanismes de financement, modifications aux règlementations municipales, gestion des déchets de construction, etc., pour ne citer que quelques exemples.

Ensuite, partager des expériences de développement durable avec des experts de trois grandes organisations: la SCHL, dans une vision sociale du développement, l'INRS-urbanisation pour les résultats de recherches menées sur le terrain à Montréal, et le Service de planification de la Communauté urbaine de Montréal pour une approche axée sur le renouvellement du stock de logements.

Le plus grand défi s'adresse en fait aux participants eux-mêmes. Le thème du développement durable sera approfondi devant un auditoire de provenance diversifiée dont le dénominateur commun est qu'il se compose de ceux et celles qui "décident" ou influencent les décisions dans leurs champs respectifs: institutions financières, grandes entreprises, municipalités, universités, associations de constructeurs et de courtage immobilier, etc.

Les défis pour l'industrie du logement

Pour l'industrie du logement, les défis englobent les problèmes sociaux, économiques et environnementaux qui exigent des solutions immédiates et pratiques.

Sur le plan économique, le logement est un secteur important et critique. L'industrie du logement n'a pas encore correctement tenu compte des considérations environnementales à long terme dans ses rapports coûts-avantages.

- Le principal défi des constructeurs sera donc de veiller à ce que les aménagements futurs fassent preuve d'une plus grande responsabilité environnementale sans réduire la capacité de fournir des logements de taille et de qualité aux Canadiens de tous les groupes de revenus. Pour leur part, les institutions prêteuses auront à développer de nouveaux outils de financement répondant à l'impératif d'abordabilité du logement. Les municipalités auront à requestionner leurs règlementations et contrer le vieillissement du stock de logement

- Sur le plan social, le logement influence globalement la santé, le bonheur et la prospérité d'une population. Dans le passé, le mauvais état des logements et les répercussions sociales qui en découlaient ont poussé la SCHL à travailler activement à favoriser la qualité globale du logement.

- Aujourd'hui, les principaux défis pour l'industrie du logement consistent à réagir à l'évolution rapide des facteurs démographiques: vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages, etc. L'industrie doit également tenir compte de l'évolution des attitudes, perceptions et valeurs de la société.

- Sur le plan écologique, le logement a contribué pour une large part aux pressions permanentes qu'on impose à l'environnement naturel, particulièrement aux ressources que sont l'énergie, la terre et l'eau. À ce chapitre, les défis se font pressants et nombreux.

  - *L'utilisation de l'eau* par les municipalités présente une tendance générale à la hausse, sans compter qu'environ le tiers des Canadiens habitent aujourd'hui dans des municipalités où l'on n'assure pas encore le traitement des eaux usées.

  - *Le logement influence aussi fortement la superficie des villes et la répercussion sur des terres agricoles qui seraient autrement renouvelables.* En tout, les utilisations résidentielles, composées majoritairement de maisons unifamiliales isolées localisées dans les banlieues, occupent plus de 50% de la superficie totale des villes canadiennes typiques. Sans compter les milliers de kilomètres de routes que nécessitent ces formes d'aménagement et les centres commerciaux axés sur les automobiles.

  - *Les coûts énergétiques réels* liés à nos environnements de vie, y compris la construction, la rénovation, l'entretien, la démolition, les matériaux de construction utilisés, l'infrastructure linéaire et le transport confèrent aux Canadiens le championnat des plus forts consommateurs d'énergie par habitant au monde.

- Enfin, *le logement représente un élément majeur du problème des décharges municipales* provenant de l'industrie de la construction qui revendique 16% de l'ensemble de ces déchets.

À la lumière de ces répercussions potentielles, il incombe à tous les secteurs de l'économie d'explorer les voies par lesquelles le principe du développement durable peut être appliqué à leur domaine de compétence et de s'y engager.

Si l'on conçoit la maison comme un système s'insérant dans celui plus vaste que représente la collectivité, le défi de la durabilité résidentielle présente deux volets: le premier consiste à mettre au point un logement plus favorable à l'environnement; le second est de placer ce logement dans le contexte plus vaste de la collectivité dans le cadre d'un processus plus durable d'urbanisme et d'aménagement.

Comme trame de fond au défi du développement durable, un triple constat s'impose.

- Il faut dès maintenant s'astreindre à revoir nos façons de faire les choses et questionner nos attitudes face aux changements qui vont s'imposer.

- Il faut apprendre à vivre dans les limites de nos moyens écologiques tout en restructurant l'économie sur la base de nouvelles technologies favorables à l'environnement.

- Il faut travailler à simplifier les règlementations et harmoniser les interventions à de multiples niveaux décisionnels et, d'une façon globale, à tous les secteurs de l'industrie.

NOTES BIOGRAPHIQUES

GÉRARD DIVAY

En 1972, Gérard Divay est professeur-chercheur à l'INRS - Urbanisation. A ce titre, il a mené différentes recherches sur des questions d'habitation et de développement urbain et de services municipaux. En 1982, il devient responsable du secteur Politiques et Programmes au bureau du sous-Ministre adjoint au Ministère de l'Habitation et de la Protection des consommateurs. Dès 1984, on lui confie la responsabilité du secteur Planification et Évaluation environnementale. Ses responsabilités incluent, entre autres, l'évaluation environnementale de grands projets, les relations intergouvernementales et la direction de la préparation des premiers jalons sur l'environnement. Depuis 1989, Monsieur Divay occupe le poste de Directeur - service de la planification du territoire - Communauté urbaine de Montréal. Il voit à la gestion et la révision du schéma d'aménagement, suppervise l'étude des questions métropolitaines ainsi que l'acquisition, l'aménagement et la gestion des parcs régionaux.

FRANÇOIS BERNIER

Après avoir été économiste à la Banque Nationale, François Bernier s'est joint à l'Association provinciale des constructeurs d'habitation du Québec en 1988. Titulaire d'une maîtrise en économie appliquée de l'École des Hautes Études Commerciales, il occupe présentement le poste de directeur de la recherche. Il est également directeur général de la Société québécoise des manufacturiers d'habitation (SQMH), société affiliée à l'APCHQ.

GILLES SOUCY

En 1969, Gilles Soucy obtenait un baccalauréat spécialisé en économie à l'Université de Montréal. En 1973, il complétait sa maîtrise en sciences économiques à l'Université d'Ottawa. Après avoir travaillé à Statistiques Canada et au Ministère des Finances du Canada, il s'est joint à la Confédération des caisses populaires et d'économie Desjardins en 1979 à titre d'économiste senior. En 1985, il est promu coordonateur et chef de division, analyse économique. Dès 1987, il devient directeur et économiste en chef à la direction analyse économique, vice-présidence planification. En cette qualité, Monsieur Soucy est responsable de l'évaluation de la performance du réseau Desjardins sur les marchés de l'épargne et du crédit au Québec et au Canada. Il pilote la production de périodiques sur la situation économique et concurrrentielle du Mouvement Desjardins qui sont diffusés à l'interne et à l'extérieur du Mouvement.

ANH TRINH

Après avoir travaillé pendant 3 ans au Conseil Économique du Canada sur l'industrie de la construction, Anh Trinh s'est joint à la SCHL, au bureau national d'Ottawa, à titre d'économiste senior. Depuis 1980, il occupe le poste de coordonnateur en analyse économique et de marché au bureau régional de la SCHL au Québec. Il a effectué de nombreuses recherches et publié nombre d'articles sur le marché de l'habitation. Il est considéré comme une notoriété en la matière.

ROBERT LAJOIE

En 1977, quand Robert Lajoie est entré à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la rénovation urbaine entraînait souvent la disparition de quartiers anciens. Depuis cette époque, l'intérêt passionné que M. Lajoie porte au développement durable et à la protection des logements des Canadiens les plus vulnérables a joué un grand rôle dans l'appui que la SCHL apporte à ces deux grands objectifs.

Depuis son entrée à la SCHL, Robert Lajoie a occupé des postes de plus en plus élevés dans de nombreux secteurs d'activité de la Société, notamment le logement social, les prêts et la planification stratégique. Il a également été détaché, pendant un certain temps, auprès du Département d'État au développement social, où il occupait le poste d'analyste principal en matière de politiques. M. Lajoie est actuellement vice-président principal, Propositions, recherche et communications, à la SCHL.

MARCEL GAUDREAU

Marcel Gaudreau a obtenu un baccalauréat en sociologie à l'Université de Montréal en 1963 et a complété une maîtrise en urbanisme en 1965. De 1967 à 1970 il occupe le poste d'agent de recherche et de planification socio-économique à la Direction générale de la planification du ministère des Affaires municipales à Québec. Il joint l'INRS - Urbanisation en 1970 à titre d'assistant de recherche et devient chercheur en 1973.

Marcel Gaudreau a publié de nombreux articles dont *"Le milieu urbain" Vers une stratégie québécoise de la conservation et de l'environnement*, *Le développement urbain viable à Montréal: quelques avenues de réflexion et d'action* ainsi que *Problématique et enjeux d'une planification intégrée de l'espace métropolitain montréalais*, communication présentée au colloque de la section Aménagement et urbanisme, Congrès annuel de l'ACFAS en 1989.

LOUISE ROY

De 1981 à 1986, Louise Roy a été commissaire et vice-présidente du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement. Elle a participé et présidé plusieurs commissions d'enquête dont celle sur la stabilisation des berges du lac Saint-Jean. En 1986, elle a assumé la présidence du Bureau d'évaluation environnementale de la Communauté urbaine de Québec chargé d'examiner le programme d'assainissement des eaux de la CUQ et de consulter le public à ce sujet.

Depuis 1987, Madame Roy agit comme experte-conseil en environnement et en affaires publiques. Elle s'est interessée à la prévention et la gestion des conflits reliés à l'environnement ainsi qu'aux applications concrètes du concept de développement durable dans la gestion des entreprises et des municipalités.

Profil des participants

Constructeurs et représentants d'associations	10 %
Prêteurs	27 %
Chambres immobilières et courtier en immeubles	12 %
Services municipaux d'urbanisme et de planification	23 %
Grandes entreprises de services publics	3 %
Associations professionnelles	2 %
Universités	1 %
Consultants	3 %
Médias d'information	11 %
Autres	8 %

RÉSUMÉ DE LA CONFÉRENCE

Multiplier les occasions de marché en accélérant la transition vers le développement durable

Gérard Divay

Le développement viable repose sur une idée toute simple: on peut à la fois augmenter le niveau de vie et préserver la qualité de l'environnement grâce à une meilleure intégration et à une plus grande équité sociales. C'est là une idée simple mais c'est aussi une idée neuve qui devrait entraîner des changements radicaux dans toutes les sphères d'activités. Dans certains domaines, ces changements sont déjà en cours. Ainsi, le secteur industriel, après avoir vainement voulu contourner les problèmes environnementaux, a finalement opté pour une révision complète de ses procédés. Les entreprises se sont modernisées, elles sont devenues plus rentables et l'environnement, d'abord perçu comme une contrainte, est devenu pour plusieurs une opportunité économique.

À mon avis, nous n'en sommes pas encore là dans le secteur de l'habitation ou en milieu urbain. On gère l'environnement de manière un peu traditionnelle, comme un secteur à part. Et cela ne mène nulle part - sauf vers des budgets faramineux... Nous devrions plutôt choisir de faire autrement nos logements et nos villes. À quoi ressemblerait une ville en état de développement viable? Pour provoquer l'imagination, disons qu'une telle agglomération pourrait fort bien ressembler à une station orbitale, fonctionnant en circuit fermé et respectant un certain nombre de critères de développement.

Premier critère à respecter: maintenir la capacité de support de l'environnement. Cela veut d'abord dire préserver la qualité de l'air. Et si, en cours de développement, on ajoute de l'asphalte et du béton, cela signifie veiller à maintenir la productivité naturelle. De même, si on empiète sur certaines terres, on il faudra maintenir la qualité de la biomasse et de toutes les fonctions bénéfiques qui en découlent. Le deuxième critère réfère à l'énergie. Idéalement, il faut viser l'autonomie énergétique. Cela signifie, bien sûr, réduire notre surconsommation actuelle mais cela veut aussi dire rester à l'affût de toutes les possibilités énergétiques offertes par le milieu urbain. Je pense ici à la récupération systématique de la chaleur comme aux nouveaux modes de production (cogénération, captage solaire, etc.). Toujours valoriser la diversité constitue un troisième critère. Les écologistes nous ont appris que les écosystèmes les plus résistants sont aussi les plus diversifiés. Traduite en milieu urbain, cette leçon nous invite à revoir la mixité des fonctions, dans tous les secteurs des villes. Autre critère important: il ne peut y avoir de développement sans un minimum de solidarité et d'intégration. En effet, à l'échelle mondiale ou locale, la pauvreté est souvent l'une des causes majeures de la détérioration de l'environnement. D'autres critères réfèrent plus directement à l'habitat. D'abord, la présence maximale des éléments naturels: la végétation, le soleil, la terre, le sol. Il faut revoir nos attitudes, retrouver une nature plus spontanée, reprendre un contact plus direct avec la terre et l'eau. La qualité de l'air à intérieur des logements émerge aussi comme un critère important. Enfin, on ne peut négliger la réduction de la consommation d'eau et d'énergie, le recyclage systématique des déchets, des matériaux de construction, etc.

Quand peut-on espérer une ville en état de grâce environnementale, de développement viable en matière d'habitat? Au ryhme actuel, c'est probablement l'affaire d'un siècle ou d'un demi-siècle. Mais, qu'arriverait-il si, collectivement, on décidait de prendre le virage en moins d'une génération? On aurait alors environ 50 000 logements à rénover par année - ce qui ouvre évidemment de très nombreuses possibilités d'emploi dans les domaines de l'isolation, de la ventilation, des installations électriques, de l'alimentation en eau. C'est là un défi extraordinaire. La question à se poser est donc: comment accélérer le processus? L'état des finances publiques ne permet pas de compter sur des programmes gouvernementaux d'envergure mais le mar-

ché est, j'en suis convaincu, capable de générer cette demande. Déjà, les supports technologiques sont là, la main-d'oeuvre est disponible, la population est disposée à faire des gestes concrets en faveur de l'environnement. De plus, les dépenses publiques "environnementales" augmentent rapidement, incitant les autorités à prendre des mesures préventives. Alors, si on tient compte de la rentabilité au niveau individuel et d'une forme de rentabilité publique, je pense qu'il est possible d'orienter les mécanismes du marché afin que de plus en plus de logements soient renouvelés en fonction des impératifs du développement viable. On aura alors non seulement amélioré nos performances environnementales mais aussi soutenu la croissance de l'emploi.

On peut se contenter de parler de développement viable ou on peut se retrousser collectivement les manches. Dans ce dernier cas, on peut vivre mieux grâce à une économie stimulée et à un environnement plus sain. À moyen terme, accélérer la transition vers le développement viable devrait donc être profitable pour tout le monde.

TEXTE DE LA CONFÉRENCE

GERARD DIVAY

Le sujet de cet exposé est d'essayer de faire le lien entre des perspectives que certains pourraient dire de long terme ou de très long terme et des préoccupations courantes et immédiates à court terme, et de multiplier les opportunités de marché, là on est en plein dans le court terme, en accélérant la transition vers le développement viable.

D'abord quelques mots sur le développement viable. Je ne ferai pas de longues définitions savantes, simplement pour vous dire que cette notion de plus en plus utilisée est en fait une idée toute simple. C'est une idée qui est neuve mais qui ne va pas de soi, par contre. Le développement viable, quant à moi, veut simplement dire que si on estime qu'on peut avoir une société en développement viable, qu'il peut y avoir une augmentation du niveau de vie sans pour autant que la qualité de l'environnement diminue, n'en souffre et que cela ne peut être atteint que par un minimum d'intégration, une équité sur le plan social. C'est en gros le grand message que la Commision Bruntland a dit au monde entier lorsqu'elle a sorti son rapport "Notre avenir à tous". Ecoutez, c'est possible d'avoir du développement, c'est possible que ce développement n'entraîne pas de problèmes environnementaux. Pour ça, il faut faire le développement autrement et il faut avoir un minimum d'équité tant au niveau national qu'international. Alors donc, c'est une idée très simple. C'est une idée qui est neuve, non pas parce qu'il n'y a pas tellement longtemps qu'elle est sur le marché des idées - disons quatre ou cinq ans - mais en ce sens que le développement viable est porteur de changements très profonds, peut-être même un peu radicaux sur notre façon de faire les choses dans toutes nos sphères d'activités. Et on doit constater que même si l'idée est relativement neuve, on a peut-être déjà pris beaucoup de retard dans le domaine de l'habitation, même urbain, par rapport à ce qui se passe dans d'autres secteurs. Il y a d'autres secteurs dans la société qui ont réagi beaucoup plus vite aux exigences du développement viable. On pourrait faire un parallèle, par exemple, avec l'industrie. Dans les années 70 et 80, lorsque les préoccupations environnementales ont fait jour de plus en plus dans le domaine industriel, elles ont d'abord été vues comme une contrainte de coûts additionnels. La façon de régler les problèmes a été de dire, bon, on va mettre quelques filtres à air au niveau des cheminées, des équipements de dépollution au niveau des affluents et voilà, on aura fait notre bonne action environnementale et ça va s'arrêter là. Très vite, les gouvernements et l'industrie se sont aperçus que cette approche ne menait nulle part. Elle ne menait éventuellement qu'à des difficultés économiques parce qu'elle générait des coûts trop importants. Rapidement dans les années 80 s'est développée une toute autre approche du domaine industriel à l'égard de l'environnement. Celle de revoir de fond en comble les procédés. Tout ce qui entrait dans l'usine, toute la façon de faire la transformation pour voir comment en changeant ce procédé, on pouvait avoir moins de pollution aux niveaux de l'air, de l'eau et des déchets. À tous les coups, ce qui s'est passé a été très simple. Avec cette approche, les entreprises se sont modernisées et sont devenues plus profitables. L'environnement qui a été perçu comme une contrainte est devenu dans de nombreux cas une opportunité économique.

Dans les domaines urbain et de l'habitation, je ne pense pas que nous en soyons rendus là. L'environnement est encore une question de traitement en bouts de tuyaux avec nos usines d'épuration. Du côté de l'air, il y a un certain nombre de réglementations qui ont quand même été efficaces mais on a encore l'approche un peu traditionnelle de dire que l'environnement est un secteur à part, que l'on va traiter à part, avec des équipements à part. Cela ne mène nulle part, sinon à des budgets faramineux. Je pense qu'il faut faire dans le domaine urbain la même chose que dans le domaine industriel. Faire autrement nos logements, nos quartiers résidentiels, nos villes pour que nous ayons une bonne qualité de l'environnement et qu'en même temps, il y ait de bonnes chances que ça nous coûte moins cher.

C'est là qu'est un peu le défi du développement viable appliqué au domaine urbain. On pourrait essayer de voir ce que serait une ville, une agglomération qui serait en état de développement viable, en état de grâce environnementale, si vous voulez, comment cette ville ferait les choses autrement? Il existe plusieurs critères et je voudrais passer assez vite là-dessus. Toutefois, uniquement pour vous donner une idée, peut-être aussi pour choquer un peu et provoquer l'imagination, on pourrait dire qu'une agglomération en développement viable, ultimement, vraiment un idéal - de manière pratico-pratique, on peut y arriver peut-être tranquillement sur une base de plusieurs décennies -, risque fort au XXIe siècle de ressembler à une station orbitale, c'est-à-dire un ensemble qui vit un peu en circuit fermé. Fort heureusement, nous n'aurons pas les contraintes de vivre dans l'espace, il y a des choses que l'on pourra faire plus facilement mais peut-être avec un certain nombre de critères. J'en énumérerai trois ou quatre.

Le premier critère est que notre développement urbain doit respecter la capacité de support de l'environnement. Cela veut dire beaucoup de choses, d'implications, de ramifications. Il faudrait que notre environnement ait la capacité de supporter le fonctionnement de la ville, de supporter les gens. Pour ça, ça prend de l'air de qualité. Fort heureusement, nous ne sommes pas dans une agglomération qui a des problèmes insurmontables de qualité de l'air comme d'autres agglomérations dans le monde. Mais justement, le simple fait de penser à d'autres agglomérations comme Mexico, Athènes ou autres, montre à quel point il faut avoir un développement qui respecte ce que l'environnement est capable de supporter, car on s'aperçoit dans ces agglomérations qu'effectivement, la capacité de support même en terme d'air respirable, d'air qui n'a pas d'impact sur la santé, ce n'est pas quelque chose qui va de soi avec certaines formes de développement. Cela peut vouloir dire aussi que si, et par la force des choses, on développe la ville, donc on met un peu d'asphalte, de béton partout, il ne faudrait pas pour autant qu'on diminue la productivité naturelle, la capacité de production au niveau végétation. Même si on empiète sur certaines terres, il y a peut-être d'autres façons d'améliorer la qualité dans les terres qui restent pour que globalement on ait une quantité, de ce que les spécialistes appellent la biomasse, de végétation, de matière verte avec toutes les fonctions bénéfiques qui en découlent.

Le deuxième critère possible, et là il y a plusieurs façons de le formuler, c'est celui de l'efficacité énergétique, de la réduction de la consommation d'énergie ou, ultimement, un certain idéal d'autonomie énergétique. Cela veut dire qu'il nous faut consommer beaucoup moins d'énergie dans toutes les activités, et Dieu sait qu'au Canada, en comparaison tant avec l'Europe qu'avec de nombreuses agglomérations du Tiers-Monde, nous sommes des superconsommateurs d'énergie. Mais aussi cela veut dire que pour qu'on soit à l'affût en milieu urbain - et ça c'est quelque chose de beaucoup plus méconnu - de toutes les possibilités de production d'énergie, de récupération systématique de la chaleur et même de production que ce soit de la cogénération ou d'autres éventuellement qui commencent à se développer sur une base expérimentale et qui peuvent exister, comme le captage solaire.

Le troisième critère important au niveau du développement durable, c'est de valoriser la diversité dans tout ce qu'on fait, dans tous les secteurs d'activités. C'est une grande leçon que les écologistes apprennent à tout le monde, y compris à celui du développement urbain. Dans la nature, les secteurs, les zones, les écosystèmes, comme ils disent, qui sont les plus durables, les plus résistants face aux maladies de toutes sortes, qui peuvent se régénérer, ce sont les systèmes où il y a une grande diversité d'espèces. C'est une grande leçon à retirer. Evidemment, elle a d'importantes implications dans le domaine urbain. On a l'habitude de faire des villes où la diversité existe, à la limite, quand on regarde d'en haut toute l'agglomération. Mais en arrivant dans certains secteurs, ce n'est pas la diversité qui frappe, c'est plutôt une forme de spécialisation systématique. Dans un coin, des résidences et rien d'autres, dans un autre coin, des industries et rien d'autres, ou encore des

édifices gouvernementaux, et ainsi de suite. La mixité des fonctions est peut-être quelque chose qu'il va falloir commencer à revoir, qui a de nombreux effets bénéfiques et pas seulement en terme de réduction des temps de déplacement.

Le dernier critère, et je me contente de vous le soumettre car un autre exposé suivra au cours de ce forum, est la dimension plus sociale. Il ne peut pas y avoir de développement sans un minimum de solidarité et d'intégration. Cela est vrai au niveau planétaire. Le rapport Bruntland a démontré très bien à quel point le sous-développement, la pauvreté dans certains pays était une des causes majeures de détérioration de l'environnement. D'ailleurs, on pourrait faire certaines analogies avec certains de nos quartiers dans nos agglomérations nord-américaines.

Regardons maintenant de plus près l'habitation. Si on veut traduire le développement viable au niveau urbain, il faut faire attention à un certain nombre de dimensions au niveau du logement, au niveau de l'habitat. Au niveau de l'habitat, des zones résidentielles en général, le premier critère majeur est la présence maximale des éléments naturels. On a voulu se faire une gloire d'avoir des quartiers urbains ou suburbains où il n'y avait que très peu de végétation, d'éléments naturels. Les arbres, c'est beau, on en met un peu mais les arbres ont d'autres fonctions que de simplement améliorer la qualité visuelle. Le soleil, on en tient compte un peu. Même si les anciens manuels d'urbanisme depuis une centaine d'années nous disent de faire attention à l'orientation des bâtiments, on n'a qu'à regarder ce qui s'est fait au cours des trente dernières années pour voir à quel point on en a tenu compte. Il y a de beaux exemples mais il y a beaucoup de cas où on l'a complètement oublié. L'eau, un élément naturel de base, mais en ville n'en cherchez pas. S'il y a une grande phobie des éléments naturels, c'est bien celle-là. Les arbres, ça passe encore, mais l'eau on n'en veut pas. Aussitôt qu'il y a une flaque d'eau, nid à problèmes, s.v.p., dans le tuyau et qu'on ne la voit plus. Notre attitude à l'égard des éléments naturels est à revoir. La terre, le contact direct avec le sol, en milieu urbain et même suburbain, c'est bien beau mais, à la condition qu'il y ait du beau gazon qui ne dépasse pas trop. La nature, ce n'est pas tout à fait ça, c'est plus diversifiée, un peu plus spontané. Le contact avec le sol est un des éléments importants et d'ailleurs, c'est une raison majeure pour laquelle l'unifamiliale a un tel attrait. Il va falloir redécouvrir des façons d'avoir ce contact direct, même physique avec le sol. Il y a bien les jardins communautaires en ville qui sont de premiers exemples mais, au niveau de certains développements, il y a beaucoup plus de choses qui peuvent être faites.

Donc, présence maximale des éléments naturels, réduction de la consommation d'énergie et de toutes les pollutions qui y sont associées, et ici on pense au transport et à l'articulation des quartiers résidentiels par rapport aux quartiers d'activités et d'emplois, traitement des eaux de ruissellement. J'ai parlé de notre attitude envers l'eau. Il n'est pas évident que la meilleure façon de traiter les eaux de ruissellement, qui soit dit en passant sont tout autant et parfois plus polluées que les eaux sanitaires, soit de les envoyer dans les tuyaux. Il y a là encore de bons exemples, même sur notre territoire de l'agglomération, mais c'est encore peu généralisé. Il y a aussi l'habitat, la diversité, plus spécifiquement au niveau du logement, toutes sortes de dimensions dont il faut tenir compte.

Une dimension qui commence à faire jour mais dont on n'a pas encore vu toute l'ampleur, est la qualité de l'air à l'intérieur des logements. Vous savez que dans la conception des logements, il y a des arbitrages entre l'isolation, la qualité de l'air désirée. Ceci est en train de devenir une préoccupation majeure. On entend parler des effets que peuvent avoir la qualité de l'air dans les édifices à bureaux. Si on regarde un peu ce qui se développe au niveau international, la qualité de l'air intérieur dans tous les édifices est en train de devenir une préoccupation essentielle dans le domaine environnemental. Nous n'avons pas le temps d'en parler ici mais cela a beaucoup de conséquences sur le choix des matériaux, le type de ventilation, etc.

Au niveau du logement, il y a évidemment la réduction de la consommation de l'eau, de l'énergie, le recyclage systématique des déchets, des matériaux de construction - encore là, il y a au niveau canadien des expériences qui peuvent être intéressantes - et aussi des déchets courants générés en terme d'accessibilité sociale.

Tout ça, ce sont des dimensions où, si on parle de développement viable, si on veut être sérieux au niveau du développement viable, il y a des choses à faire et à faire autrement. Ce qui est mis en cause, ce sont autant les comportements des consommateurs, de ceux qui produisent le logement que des mécanismes de marché. On peut espérer aller dans le sens du développement viable à condition qu'on estime que ce ne sera ni spontané, ni naturel. On n'a qu'à regarder l'ampleur de notre stock de logements au niveau de l'agglomération, un million deux cent mille logements. Si on se fie au rythme des rénovations spontanées et naturelles, essayez de calculer combien de décennies il faudra avant que l'ensemble de notre stock de logements ne soit retapé pour minimiser notre consommation d'eau et d'énergie. Un demi-siècle, un siècle? Si on disait: "Le développement viable, c'est intéressant, allons-y plus vite", alors cela pourrait prendre 20-25 ans, à raison de 50,000 logements retapés à différents niveaux : isolation, installations électriques, systèmes d'alimentation en eau. Faites un peu le calcul. Combien peuvent représenter 50,000 logements en termes de toilettes, d'installations électriques, de pieds carrés de fenêtres, d'isolation. Regardez l'ensemble des opportunités d'emplois qui existent en terme de production de tous ces éléments dans l'agglomératon. Il y a là peut-être un défi extraordinaire. Le problème est de savoir comment dans une situation de marché, on sera capable d'accélérer le rythme naturel. Par les temps qui courent, il ne faut pas trop compter sur des programmes gouvernementaux d'envergure. Tout le monde connaît l'état des finances publiques. Par contre, je suis convaincu qu'il y a une certaine façon d'orienter les mécanismes de marché. Le marché lui-même est capable de générer cette demande et c'est possible même s'il y a encore beaucoup de recherche et de développement à faire sur certains éléments en termes de technologie, de capacité technique, d'y aller avec des logements qui correspondent aux critères de développement viable, c'est possible. Un réduction de 50% de consommation d'énergie, d'au moins 50% de la consommation d'eau, c'est possible. Il y a des sytèmes qui existent sur le marché mais qui malheureusement ne sont pas faits en quantité au Québec. Donc en termes technologiques, il y a des possibilités. Il faut créer en termes de main d'oeuvre, d'entrepreneurship - ce sujet sera abordé par un de mes collègues aujourd'hui - et, surtout avec le niveau d'emploi qu'on connaît actuellement dans l'agglomération, cela n'est pas un problème.

Donc, comment créer des conditions de marché? Essentiellement, c'est en motivant l'ensemble des propriétaires de logements, que ce soit des logements locatifs ou des propriétés privées. Il y a une bonne base actuellement. Il y a un bon nombre de gens qui veulent poser des gestes concrets pour l'environnement. Ils ne veulent plus en entendre parler dans les discours, ce qu'ils veulent c'est poser des gestes. Il y a toutes sortes de gestes qui peuvent être posés. Il n'y a qu'à regarder certaines campagnes environnementales de recyclage ou autres, les gens embarquent facilement, les gens sont prêts à poser des gestes. Comment les amener à poser des gestes lorsqu'il faut payer pour améliorer la qualité de logement? C'est la question qu'il faut se poser et je pense que c'est possible parce que la plupart de ces chiffres ont une rentabilité, rentabilité individuelle - certaines factures notamment d'énergie peuvent diminuer - et collective - on n'a qu'à penser à l'état des finances municipales, à ce que dans plusieurs budgets municipaux, les dépenses "environnementales", ne serait-ce que pour l'assainissement des eaux, augmentent de manière majeure, quand ce n'est pas au niveau de l'eau potable. Des articles récents dans les journaux ont montré qu'à ce niveau, il y a des gestes importants à poser au Québec. Tout ça implique un coût pour les corps publics. Toutes les mesures qui permettraient d'avoir des logements et des quartiers en développement viable, sont des mesures qui vont se répercuter à moyen

terme automatiquement par des réductions des dépenses publiques. Si l'on tient compte de la rentabilité au niveau des propriétés individuelles et d'une forme de rentabilité publique aussi, je pense qu'il y a moyen d'arrimer et d'orienter les mécanismes de marché pour qu'il y ait de plus en plus de logements qui soient renouvelés dans l'une ou l'autre de leurs composantes pour respecter ces critères de développement viable. En le faisant, et quant à moi c'est évident, la chose positive et majeure que cela va avoir, c'est non seulement d'améliorer notre performance environnementale mais fondamentalement, d'augmenter de façon significative l'emploi dans tout le secteur de la construction et, en particulier, de la rénovation.

Face au développement viable, on a le choix bien simple entre en parler - et Dieu sait si on en parle depuis 5 ans au Québec et un peu partout dans le monde - et de se dire qu'un jour, on va l'avoir ou, au contraire, se retrousser les manches collectivement et voir comment on peut arrimer des initiatives majeures, comme par exemple celle d'Hydro-Québec au niveau de la réduction d'énergie, dans un contexte plus général de l'ensemble des mesures que tout le monde peut poser. Alors là, on va commencer à faire du développement viable, on va multiplier les opportunités de marchés, mieux vivre parce que notamment le niveau d'emploi sera plus important et, globalement sur le plan environnemental, on sera beaucoup plus performant. Je pense que c'est là le défi, de voir comment on peut accélérer cette transition vers le développement viable, car je suis convaincu que tout le monde, incluant les propriétaires, le secteur de la construction et les corps publics vont y trouver leur compte à moyen terme.

RÉSUMÉ DE LA CONFÉRENCE

François Bernier

L'objectif est de maintenir un équilibre entre développement économique et environnement. Dans la mesure où le développement durable entraîne des coûts additionnels pour l'habitat, il importe donc de dégager une marge de manoeuvre pour la clientèle qui devra les assumer. En effet, pour que l'industrie réponde à la demande de logements plus respectueux de l'environnement, il faut d'abord que cette demande se manifeste et il faut ensuite que le produit offert corresponde à la capacité de payer de la clientèle. Ouvrons ici une parenthèse au sujet de la taxe de vente du Québec. Cette taxe entraîne une hausse de 3% du prix des maisons neuves et des frais additionnels de 5 à 6% sur les factures de rénovation. Même si elle a pu être adoptée pour des motifs supérieurs, la TVQ gruge la marge de manoeuvre des consommateurs. Ce type de politique, à contresens du développement durable, pose de nombreuses questions: quelle priorité est-on en mesure de donner au développement durable? Pouvons-nous créer la marge de manoeuvre nécessaire? Que sommes-nous prêts à faire du côté réglementaire? Fermons déjà cette parenthèse et revenons aux perspectives offertes par le développement durable au secteur de l'habitation.

Rappelons quelques constats. À l'heure actuelle, les investissements dans le secteur se répartissent à peu près également entre la rénovation et la construction neuve mais les prévisions laissent voir que la rénovation pourrait en accaparer 60% dans quelques années. Quant aux différentes clientèles, leur capacité de payer peut facilement être mise en corrélation avec l'âge. En effet, par rapport à la clientèle plus âgée, si la clientèle jeune est plus sensibilisée aux impératifs environnementaux, elle dispose par contre de moins de revenus pour consentir à des efforts majeurs en ce domaine. Par ailleurs, l'industrie de la maison neuve est bien structurée, appuyée par des institutions comme la SCHL et capable d'accepter de nouveaux défis. L'industrie de la rénovation est moins organisée; la compétition y est vive et les consommateurs, encore peu informés en ce domaine, évaluent souvent mal la dimension qualité/prix ou les impacts environnementaux de leurs choix. Comme on le sait aussi, le secteur est fortement réglementé, ce qui nuit à sa compétitivité et à sa stabilité. Enfin, rappelons que l'industrie ne contrôle aucune politique d'ensemble. Elle se conforme aux règles des gouvernements et compose avec des municipalités qui se livrent bataille pour la maximisation de la valeur du bien foncier. Tant que les forces qui ont mené à la situation actuelle resteront en place, l'industrie ne pourra rien changer.

Ceci admis, l'industrie ne se lave pas les mains des problèmes environnementaux. Dans les limites de ses compétences, elle a même déjà réalisé d'importants progrès en matière de qualité de l'air, de mise au point d'équipements moins énergivores, de mise à profit du passif solaire, de planification intégrée, etc. Certes, il y a place à l'amélioration. Environ 15% des déchets enfouis proviennent de l'industrie de l'habitation et une forte réduction des déchets - de 80% disent certains - serait possible si les entrepreneurs faisaient tous les efforts nécessaires. Toutefois, et même si la tarification peut représenter un incitatif utile, il ne faudrait pas assommer l'industrie de coûts additionnels sans lui offrir d'alternatives véritables.

Il y a quelques années le projet R-2000 n'a connu qu'un succès mitigé. Aujourd'hui, les avancées technologiques ont fait baisser les coûts et les consommateurs semblent davantage intéressés. Ce type d'habitat pourrait donc représenter une solution intéressante. Ce n'est évidemment pas la seule. Sur la liste de solutions possibles, signalons les subventions directes, la tarification, les initiatives de démonstration, la recherche et le développement, l'éducation du public, l'encadrement réglementaire et, j'insiste sur ce point, la formation des entrepreneurs et des ouvriers. Ajoutons encore, le leadership des gouvernements supérieurs, l'examen des structures et des pratiques municipales, une certaine mise en commun des efforts et l'accession à la propriété des clientèles déjà sensibilisées.

On insiste de plus en plus sur l'héritage environnemental que représente l'habitat. Le consommateur en vient à pondérer de plus en plus fortement l'aspect environnemental au moment de se loger. Mais est-ce suffisant? On peut croire que les décideurs sauront adopter les mesures susceptibles de forcer le développement durable. Dans mon esprit, il ne fait pas de doute non plus que l'industrie saura répondre à la demande qui s'exprimerait en faveur de ce type de développement. C'est plutôt, à mon avis, du côté du public que les paris sont ouverts. Est-ce que les citoyens sont prêts à payer davantage pour un développement environnementalement durable? Et surtout, ont-ils la marge de manoeuvre suffisante pour le faire? Certes, des initiatives intéressantes sont en marche et on "achète" déjà des portions du développement durable. Mais les doutes subsistent.

TEXTE DE LA CONFÉRENCE

FRANCOIS BERNIER

Suite à l'exposé de M. Divay, ce qui m'intéresse le plus est de discuter des mécanismes de marché, de les étudier de plus près et de voir de quelle façon une demande plus favorable à l'environnement va arriver à s'exprimer. On est bien loin du sujet de la taxe de vente du Québec qui était inscrit au programme initialement mais il n'empêche que cela implique une certaine réflexion. Il y a un lien à faire, qui je crois a été souligné par M. Divay, entre le développement viable ou durable et le contexte économique général. Dans ce sens, l'un ne peut aller sans l'autre. Il n'est pas question de faire du développement durable au détriment de la situation économique. Il n'est pas question non plus dans notre société moderne de mettre toute l'emphase sur le développement économique au détriment de l'environnement. Il y a donc un équilibre à maintenir.

Dans la mesure où le développement durable implique des coûts additionnels pour le logement ou l'habitat, je pense que l'on doit tout de suite commencer à dégager une marge de manoeuvre pour la clientèle qui devra s'acheter des équipements moins énergivores ou à la limite, une maison qui comporte un ensemble de caractéristiques plus respectueuses de l'environnement. L'argument de la marge de manoeuvre est une première piste vers le développement urbain durable. Il est intéressant de voir que de répondre à une demande de logements selon des critères plus respectueux de l'environnement est une chose mais, encore faut-il que cette demande se manifeste. Dans un deuxième temps, il faut être en mesure de livrer le produit en fonction de la capacité de payer des consommateurs, ce qui est très préoccupant. Je pense que c'est le souci principal de l'industrie. Il faut toujours être en mesure de livrer le produit en fonction de la capacité de payer du consommateur.

A cet égard, je me permettrai un seul commentaire sur la taxe de vente du Québec. Il y a dans cette taxe quelques notions en partant. On constate assez facilement que cette taxe ajoute environ 3% au prix des habitations neuves. Au niveau de la rénovation, et on sent que le développement viable appelle un développement considérable de ce secteur, cette taxe implique un coût additionnel de 5 à 6%; ce n'est pas un coût, mais je veux dire qu'on impose une taxe sur la transaction finale et, pour le consommateur, c'est 5 à 6% de plus sur sa facture. Alors cette taxe qui, on en convient, peut être adoptée pour des motifs supérieurs ou différents, est certainement par ses impacts un exemple de politique à ne pas prendre si le chemin vers le développement durable passe par la création d'une marge de manoeuvre des individus. Il y a peut-être quelques questions à soulever à l'égard de la TVQ ou d'autres politiques qui vont à contresens du développement durable. Quel ordre de priorité donne-t-on véritablement ou sommes-nous capables de donner dans notre société au développement durable et, comme société encore une fois, sommes-nous disposés à adopter des politiques ou enfin à alléger certaines politiques de manière à créer la marge de manoeuvre dont on a besoin; et entre autres, je pense à une deuxième avenue que l'on va suggérer à certains intervenants, celle au niveau réglementaire. A travers la réglementation, souvent locale, je crois qu'il y a certainement des mesures à prendre. Je pense que les gens au niveau des municipalités peuvent probablement parler d'exemples qu'ils ont déjà mis de l'avant et de ce qu'ils peuvent imaginer. Mais au niveau de la réglementation locale, il y a certainement beaucoup de mesures à prendre pour justement aider les gens à obtenir la marge de manoeuvre dont ils ont besoin. Fin de la parenthèse sur la taxe de vente du Québec et sur l'idée des politiques qui vont à contresens et qu'il faut éviter.

De retour à notre sujet principal, j'aimerais juste ajouter quelques constats à propos de l'industrie telle qu'on la connaît et la comprend. A l'heure actuelle, les statistiques officielles nous indiquent que le marché se divise moitié moitié en termes d'investissements entre la rénovation et la construction neuve. C'est un marché de plusieurs milliards de dollars et M. Divay nous laisse entendre que ce marché pourrait être appelé à une expansion remarquable. Déjà les analystes s'attendent à ce que le marché

se situe dans les années prochaines autour de 60% pour la rénovation et 40% pour les maisons neuves. Alors, s'il fallait que nous prenions ce virage, c'est remarquable ce que cela pourrait représenter comme modification de la structure de l'industrie et de la demande d'entrepreneurs ou de gens spécialisés dans le domaine.

En ce qui concerne les clientèles, elles ont évidemment des capacités différentes de payer et on peut facilement faire une corrélation avec l'âge. Récemment, on examinait encore ce facteur. Évidemment la clientèle plus âgée, celle qui nous intéresse principalement, a les moyens, mais a-t-elle l'éducation ou est-elle sensible à la cause environnementale? C'est un défi et je pense que si on veut situer le défi de l'information, il se situe beaucoup plus au niveau de cette clientèle. Par contre, la clientèle jeune est plus sensible à priori à la cause environnementale mais malheureusement, souffre d'une carence au niveau de ses revenus. Je pense qu'il est un peu utopique de demander à cette clientèle de faire des efforts majeurs du côté de l'environnement, à moins encore une fois, qu'on fasse des efforts pour eux en terme de marge de manoeuvre.

Je crois qu'il y a également dans notre industrie deux constats faciles à faire. L'industrie de la maison neuve est relativement mature; depuis des années, elle est structurée et elle est appuyée par des gens comme la SCHL, enfin une industrie où tout le monde s'est mis ensemble depuis 40 ans et plus. Aujourd'hui, on est en face d'une industrie qui est quand même capable de bien accepter le nouveau défi qui lui est lancé. Cependant, au niveau de la rénovation, c'est une industrie vaste mais très peu structurée, organisée et encore à l'heure actuelle, la compétition s'y fait beaucoup au niveau du prix alors que la notion qualité/prix est encore peu claire au niveau du public. Le consommateur ne connaît pas encore ses propres besoins de rénovation et il s'agit de tout un effort que de lui demander de façon additionnelle dans son rapport qualité/prix, de choisir des équipements plus respectueux de l'environnement. Cela ne veut pas dire qu'il ne peut pas le faire mais en proportion, la problématique de la rénovation se discute encore sur une base qualité/prix et les gens ont certainement de la difficulté à évaluer l'aspect qualité ou celui des impacts environnementaux. Une notion additionnelle est que notre industrie est tout de même sous contrainte. Il y a un ensemble de règlements dans notre industrie, un ensemble de réformes, d'intervenants qui rendent les choses assez difficiles pour tout le monde d'opérer de façon compétitive dans un environnement qu'on souhaiterait stable et compétitif. A cet égard, il est important de souligner que le développement viable ne doit pas devenir un genre d'objectif qui devient, à toutes fins utiles, un trouble-fête additionnel. Il faut vraiment faire attention pour qu'il s'intègre, qu'il ne vienne pas au fond déranger la structure de l'industrie.

Côté développement durable, M. Divay a soulevé trois ou quatre grands points au cours de son exposé. On parlait, je crois, du contrôle de la biomasse, si je peux reprendre ce terme un peu technique, de la gestion de l'énergie ou de la planification de la diversité dans nos environnements, de la mixité de l'habitat ou des choix; toutes des notions qui, finalement, quand je pense du point de vue de l'industrie - j'entends constructeurs, non pas l'industrie dans sa version plus large - concernent la politique d'ensemble, de planification d'ensemble sur laquelle l'industrie n'a pas véritablement de contrôle en partant. C'est du ressort des décideurs au niveau des grands ensembles urbains ou des décideurs politiques qui eux vont décider, oui, on la protège la biomasse ou on prend des mesures d'ensemble qui vont forcer la gestion de l'énergie. C'est là qu'on établit les règles du jeu et l'industrie doit s'y conformer. C'est un constat qui me semble important. L'industrie à toutes fins utiles ne contrôle pas les politiques comme par exemple, les politiques municipales qui sont faites enfin d'attirer au maximum la valeur foncière, d'enrichir au maximum leur valeur foncière respective. C'est un contexte compétitif entre les municipalités sur lequel on n'a pas de contrôle, une variable importante qu'il va falloir étudier de près. Aussi longtemps que ces forces sont en jeu, aussi longtempts que les décisions d'ensemble ne sont pas prises, il est difficile d'arriver

comme industrie à s'attendre à répondre à une demande exprimée en faveur d'un développement durable.

Certainement, l'industrie ne se lave pas les mains de l'enjeu. L'industrie, comme M. Divay l'a souligné, a réalisé des progrès importants sur ce qu'elle contrôle, les aspects technologiques. A ce niveau, on peut mentionner la disponibilité d'équipements qui à plusieurs égards sont plus respectueux de l'environnement et, même si M. Divay en doute, il y a quand même des efforts. Récemment, on en a vu un peu plus du côté de l'utilisation du solaire passif. Il y a certainement ce qu'on appelle les projets intégrés où on met un effort additionnel au niveau du respect de certains ratios, un certain potentiel de qualité de vie en fonction des divers éléments que l'on doit intégrer. Dans ce sens, je pense que l'industrie a commencé à faire un bon bout de chemin sur ce qu'elle contrôle. Ce qui ne veut pas dire qu'il ne reste pas de travail à faire, notamment au niveau de la gestion des déchets. Et là, tout le monde est d'accord. Premièrement c'est considérable, 15 à 16% de déchets enfouis dans les sites de notre région. Certains prétendent qu'on pourrait les réduire de 80% si on y mettait un peu d'effort. Comment y arriver? Certaines solutions sont proposées, la tarification par exemple. On n'a absolument rien contre, d'ailleurs tous les moyens sont bons pour arriver à un développement durable mais attention, la tarification des sites, alors qu'il n'existe pas réellement d'alternative à court terme, risque d'être encore une fois une série de coûts additionnels qui ne mènent pas à grand chose. Il faut donc veiller, et c'est un message à lancer encore une fois aux décideurs d'ensembles, à ce que des alternatives soient en préparation, en planification et dans cette mesure-là, encourager les industries qui essaient d'en développer.

Une note à propos du projet R-2000 qui fait réaliser, visualiser le type d'approche que l'industrie est capable de prendre. Il y a quelques années, le projet R-2000 a eu un succès, je dirais mitigé parce que notamment, et je ne veux pas en faire le procès, c'était une question de coûts. Six à neuf mille dollars était le genre de données qui circulait. C'était un coût additionnel et les gens n'étaient probablement pas intéressés, disposés à payer un tel montant. Ce qui est intéressant, c'est qu'aujourd'hui la technologie a probablement évolué et que l'écart de coût serait plus de l'ordre de cinq mille dollars. D'autre part, on le réalise tous, les gens sont plus intéressés et ça appelle ce type de maison qu'on peut bien identifier avec une étampe, c'est-à-dire plus respectueuse de l'environnement. Dans les années 90, cette maison sera quand même une des solutions concrètes apportées par l'industrie et on va facilement l'améliorer. Autre solution, et je pense qu'il ne faut absolument rien oublier, car il serait très présomptueux d'imaginer qu'on va tout régler par une seule solution. En voici une liste : les subventions directes, la tarification, les initiatives de démonstration, la recherche et le développement, l'éducation du public, l'encadrement de l'industrie, tout l'aspect réglementaire, c'est peut-être là-dessus que j'insisterais, la formation des entrepreneurs et des ouvriers. Malgré qu'il y ait déjà un bon bout de chemin de fait, il ne faut pas abandonner cet aspect, le leadership des gouvernements supérieurs, l'examen des structures et des pratiques municipales, une certaine mise en commun des efforts et l'accession à la propriété des clientèles déjà sensibilisées. On a vu tout à l'heure que les clientèles plus jeunes souffrent d'un petit problème de richesses, de revenus. Il faut embarquer dans le train, il faut accumuler une certaine valeur pour pouvoir revenir éventuellement et placer une véritable demande plus respectueuse de l'environnement. J'en connais qui vivent l'expérience et qui font les compromis actuellement sur tous les équipements et sur bien des choses enfin de pouvoir embarquer dans le secteur de l'habitation, de devenir propriétaire. C'est un objectif, un pôle à ne pas sous-estimer.

Est-ce qu'on a des opportunités de marché si extraordinaires que ça face au développement durable? On rattache à l'environnement un ensemble de qualificatifs. C'est notre milieu de vie, un investissement, un élément du paysage urbain, un tas de belles choses. Aujourd'hui, c'est donc

très récent, on aimerait mettre plus d'emphase sur l'héritage environnemental que représente l'habitation ou plus justement le développement urbain, sur cet héritage environnemental qu'on laisse aux générations futures. C'est beaucoup demander à bien des clientèles en plus de tous les aspects qu'elles essaient de valoriser à travers l'habitation. Donc, l'individu dans sa décision de logement, doit maintenant pondérer l'aspect environnemental beaucoup plus fortement qu'il ne le faisait par le passé. Comment va-t-on changer le poids dans son équation. Encore une fois, c'est peut-être une question de plusieurs mesures à adopter simultanément. Chose certaine, il n'y a pas de doute dans mon esprit, ensemble, les décideurs sont probablement capables d'établir un mécanisme ou une politique d'ensemble qui va à toutes fins utiles forcer le développement urbain viable. On est capable d'imaginer des solutions coercitives, le truc ce sera de le faire de façon incitative. C'est probablement l'objectif que tout le monde défend. Il n'y a pas de doute non plus dans mon esprit quant à la capacité de l'industrie de répondre à une demande si elle s'exprime en faveur d'un développement durable. C'est la mission de l'industrie, ça l'a toujours été, de répondre à la demande exprimée alors, ce n'est pas véritablement un enjeu. Mais en ce qui concerne le public, à mon avis, les paris sont ouverts. La motivation et l'éducation du public, et je me questionne à savoir si elles ont atteint un degré suffisant pour que les individus acceptent de payer davantage pour un développement plus respectueux de l'environnement. Je pense qu'ils sont prêts à payer pour une maison R-2000 mais je ne suis pas certain qu'ils soient prêts à supporter l'ensemble de la facture que cela pourrait représenter. Les gouvernements, incluant les municipalités, sont-ils disposés à offrir la marge de manoeuvre financière qui encouragera finalement la substitution ou, à la limite, ont-ils les moyens d'acheter le développement durable. Probablement pas à l'heure actuelle mais il y a des initiatives où, à toutes fins pratiques, on achète certaines portions de développement durable et cela est très intéressant. Reste qu'il y a des doutes. Au cours de ce forum, on va explorer certaines pistes, certaines réponses et au niveau municipal, il sera intéressant de voir où nous en sommes à l'heure actuelle.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES

Introduction

Louise Roy Nous avons vu avec M. Divay que la clientèle est motivée pour des changements au niveau de l'habitation et ceci pourrait être l'occasion de niches d'affaires fort intéressantes pour l'industrie au cours des prochaines années; avec M. Bernier, nous avons pris conscience des contraintes que la clientèle et l'industrie éprouvent dû au fait que les leviers ne sont pas contrôlés par l'industrie et nous nous sommes interrogés sur la capacité des consommateurs "de se payer" le développement durable.

Question relative à l'installation de compteurs d'eau dans les maisons comme mesure incitative à la conservation de l'eau potable.

M.Divay Quelques municipalités disposent déjà de compteurs d'eau. Effectivement, la conservation de l'eau potable est devenue un élément essentiel. Mais, qu'est-ce que cela veut dire et qui peut le faire? Ce sont essentiellement les ménages. Regardez les grands postes de consommation d'eau. 35% à 40 % de l'eau potable est consommée par les chasses d'eau:les quatre gallons classiques: c'est aberrant; les Japonais utilisent moins d'un litre. Un autre gros consommateur, en banlieue surtout, concerne l'arrosage des pelouses. Ce sont des quantités appréciables, soit environ 200 000 litres par année pour arroser une pelouse alors que l'eau même des puits pourrait-être utilisée. Donc, la conservation, concrètement, qu'est-ce que cela veut dire? Faut mettre en place des équipements différents, des équipements nouveaux, forcément des équipements qui coûtent des prix exorbitants. Et ça, les consommateurs et ceux qui offrent du logement sont capables de le faire. Évidemment, quand il y a une tarification de l'eau, un propriétaire peut voir l'économie qui peut en résulter. Cela fait partie de l'ensemble des mesures qu'il faudrait voir de façon globale pour arriver à l'objectif de conservation. Encore faut-il qu'il y ait un peu plus d'expériences pilotes. La solution au développement viable en milieu urbain passe par des exemples, et plus ces exemples se multiplieront, plus le mouvement ira en s'amplifiant.

Question relative à l'économie d'énergie. Comment pourrait-on coordonner les différents supports susceptibles d'encourager les constructeurs à offrir des "packages" écologiques?

M.Bernier Nous serions favorables, mais je pense que l'on impliquerait beaucoup de monde dans l'affaire. Vous prenez la voie qui risque de coûter cher aux palliers supérieurs de gouvernement. Il n'est pas désagréable de penser qu'on coordonnerait les efforts et qu'on arriverait à offrir des "packages"; ce serait même une très bonne approche. Mais je ne suis pas la bonne personne parce que je ne suis que l'exécutant et non celui qui aurait à en payer une partie. Toutefois, l'industrie serait disposée à coopérer afin de déterminer ces packages et à faire des recherches dans ce sens.

Commentaire d'un constructeur: Il est d'accord avec M. Divay sur les quatre grands points de son exposé mais trouve difficile pour un entrepreneur de les mettre en pratique. Les constructeurs ne peuvent pas éduquer les gens, ni leur charger les coûts. Mais si les gouvernements se chargent de l'éducation environnementale, on pourrait peut-être renverser la vapeur. Il fait allusion aux programmes d'isolation des maisons et adresse une mise en garde face aux effets de la qualité de l'air détériorée par une trop grande isolation. Si les consommateurs sont sensibilisés, ils seront disposés à payer le prix du développement durable.

M.Divay Oui, il faut de l'éducation; mais il ne faut pas être trop pessimistes sur la capacité de l'entreprise de faire changer les comportements. Il y a là des niches de marché qui ne sont pas explorées. Notamment au niveau du neuf. Des packages de logements neufs qui respecteraient un maximum de critères; il existe ce marché, compte tenu de la rentabilisation qui pourrait résulter de ces mesures et la demande

est véritable. Si on combine ces packages avec l'éducation du consommateur, cela pourrait aller plus vite.

Commentaire Hydro-Québec: Elle est actuellement à mettre au point des programmes de packages avec des intervenants (municipalités, maîtres-électriciens, APCHQ) pour rassembler différents moyens d'économiser l'eau et l'énergie dans les maisons. Quand? Pour l'an prochain (1992).

Question relative à l'aménagement des centres urbains et des périphéries ainsi qu'à des propositions visant à limiter les transports dans les grandes agglomérations urbaines.

M. Divay Du côté de l'aménagement, il existe des façons de concevoir de manière plus cohérente l'agglomération en terme de lieu d'emploi et de résidence; du côté des modes de transport, les possibilités de transport en commun, dans le cas de municipalités très peu denses, sont possibles mais non sous des formes traditionnelles et lourdes; plusieurs expériences dans le sens de formes plus légères, aux États-Unis notamment, deviennent très populaires, entre autres le co-voiturage. Par ailleurs, au niveau des moyens de transport eux-mêmes, l'évolution technologique permettra de réduire la consommation globale d'énergie ainsi que la pollution. Les véhicules électriques arriveront sur le marché d'ici 5 à 10 ans. Le transport, d'une certaine façon, est plus complexe à résoudre parce qu'il y a encore beaucoup plus d'intervenants que dans le domaine de l'habitation. Là encore, si l'ensemble des intervenants dégagent une vision un peu plus claire, tant au niveau du logement que du transport, il est possible de mettre de l'avant un certain nombre de mesures.

Il y a toutefois des comportements majeurs à changer au niveau du transport et c'est une question de concertation entre les municipalités, les gouvernements, les développeurs. On parle ici de moyen et long terme, soit un horizon de 10 ans. Du côté du logement toutefois, les changements au niveau de la construction de logements neufs qui correspondent mieux aux critères sont à plus court terme.

Commentaire relatif aux conséquences de l'étalement urbain, aux taux élevés d'inoccupation et, conséquemment, aux difficultés d'entreprendre des rénovations au stock de logements existants sans l'apport de subventions.

Conclusion

Louise Roy Effectivement, il existe des occasions de marché mais ces occasions ne sont pas encore suffisamment senties de manière réelle pour que le virage soit en train de s'entreprendre. Par contre, il y a beaucoup de préoccupations du côté de ce qui s'en vient de telle sorte qu'on ne demeure pas tributaires uniquement des règlementations qui viendraient d'ailleurs et qu'on soit en mesure de les voir venir et de s'y inscrire. Il faut une optimisation de ce qui pourrait être fait avec ce dont on dispose comme outil; ceci dans un contexte de vision globale qu'on serait capable de définir en partenariat (villes-gouvernements-propriétaires-aspirants propriétaires-constructeurs); il faut aussi une simplification de la gestion, donc des mécanismes qui facilitent les virages que ce soit dans le domaine de la rénovation ou de l'encouragement à l'utilisation de produits verts dans la construction d'habitations nouvelles.

RÉSUMÉ DE LA CONFÉRENCE

Le secteur du logement et les perspectives du crédit hypothécaire au Québec en 1992

Gilles Soucy

La situation économique en 1992: un survol

Le Canada émerge à peine d'une très dure récession. La reprise demeure cependant fragile car elle s'enclenche dans des conditions difficiles. En effet, les gouvernements ont maintenant épuisé leur marge de manoeuvre, les consommateurs demeurent fortement endettés alors que leurs revenus n'augmentent pas, les entreprises font face à une concurrence accrue et le contexte actuel ne permet pas de compter sur une forte relance de l'économie américaine. Toutefois, l'assouplissement de la politique monétaire et l'intensification graduelle de l'économie américaine devraient préserver l'économie du pays d'une nouvelle récession. Pour sa part, le Québec a repris le chemin de la croissance à un rythme moins rapide que l'ensemble du Canada et ne devrait prendre son envol que vers la mi-1992. Il se heurte toujours à de sérieux problèmes structurels (déficits gouvernementaux, érosion du pouvoir d'achat, hausses de taxes supérieures au reste du Canada, difficultés du secteur industriel) qui, ajoutés à la faible croissance nord-américaine, font que le redressement prévu est nettement moins fort que celui qui a suivi la récession de 1982. En 1991 et 1992, le Québec devrait avoir un taux d'inflation supérieur, en moyenne, de 1% à celui du Canada. Ce contexte inflationniste, jumelé à la faible croissance de l'emploi et des revenus après impôts, mine le pouvoir d'achat des ménages; il explique aussi en partie la performance inférieure du Québec par rapport au Canada.

L'investissement résidentiel au Québec en 1992

Pour la première fois depuis 1987, les mises en chantier de logements seront en hausse au Québec en 1992. Des 45 000 mises en chantier prévues, les deux-tiers proviendront du secteur unifamilial et l'écart entre ce secteur et celui des unités multifamiliales ne cesse de s'accroître. Cette tendance s'explique principalement par le taux d'inoccupation des immeubles de trois logements et plus qui excédait les 5% dans la plupart des régions du Québec et qui a même pu atteindre les 8%. Compte tenu du surplus de logements et des retombées de la fin du programme "Mon taux, mon toit", les mises en chantier devraient ralentir durant la première moitié de 1992. Par contre, l'activité devrait être fébrile dans le secteur de la rénovation où, selon nos prévisions, les investissement devraient augmenter et atteindre les 7,0 G$ comparativement à 4,6 G$ pour les mises en chantier. Quant au marché secondaire, il devrait également être en progression en 1992; les ventes totales via le service d'inter-agences devraient atteindre les 31 000 unités. Et on sait que la demande de prêts hypothécaires ne dépend pas seulement des mises en chantier mais également de l'état du secteur de la rénovation et du marché secondaire.

Perspectives du marché hypothécaire en 1992

La demande de crédit hypothécaire a fortement reculé au cours de la récession mais a significativement rebondi avec la reprise. Ainsi, au Québec, grâce à la chute du taux d'intérêt et la hausse des mises en chantier, la progression des prêts hypothécaires en cours atteindra vraisemblablement les 9,5% en 1991 et les 10,5% en 1992. Ce taux peut sembler faible, mais il est le même que celui enregistré lors de la reprise de 1983 (11,1%) et sa croissance est plutôt rapide par rapport au taux moyen d'inflation anticipée (3%). La croissance sera plus rapide dans les institutions de dépôts (11,0%) que dans les autres institutions financières (7,0%) même si la concurrence entre ces dernières se fera très vive. Cette concurrence accrue s'explique de plusieurs manières. D'une part, la lenteur de la reprise laisse beaucoup de liquidité aux institutions financières et les prêts hypothécaires sont relativement peu risqués par rapport aux autres types de prêts.

D'autre part, ce secteur oriente maintenant sa stratégie vers les particuliers et compte sur les prêts hypothécaires pour assurer la fidélité de sa clientèle. Enfin, l'adoption de nouvelles normes nationales et internationales fait que ce type de prêt exige maintenant moins de capitalisation qu'auparavant (prêt LNH). Quant au niveau général des taux d'intérêt, il aura encore tendance à reculer quelque peu au cours des prochains mois puisque la faiblesse de la reprise, au pays comme au États-Unis, ne stimule encore qu'une faible demande de crédit. De plus, l'inflation se replie plus vite qu'espéré et la Banque du Canada atteint ses objectifs. Aussi, le taux préférentiel des institutions financières devrait-il bientôt retraiter vers les 7,50%. Les taux hypothécaires s'inscriront dans cette tendance - ils devraient fléchir jusqu'à 8% - et ce, même si les baisses futures resteront limitées par rapport à celles déjà enregistrées.

TEXTE DE LA CONFÉRENCE

Gilles Soucy

La situation économique en 1992: survol

- **Une reprise accablée par l'endettement des ménages et des gouvernements**

Le Canada a émergé, au deuxième trimestre de cette année, de la deuxième pire récession des cinquante dernières années. Après un redressement encourageant au printemps, l'économie canadienne est presque tombée au neutre durant l'été, ce qui témoigne de la fragilité de la reprise.

Les conditions dans lesquelles s'enclenche cette nouvelle phase d'expansion sont beaucoup moins favorables que celles qui ont suivi la récession de 1981-1982:

- d'abord, les gouvernements ont épuisé leur marge de manoeuvre au cours de la dernière décennie et ne peuvent donc plus jouer leur rôle traditionnel au plan de la relance de l'économie en gonflant temporairement leurs dépenses. Au contraire, comme la gestion de la dette est devenue un problème incontournable, les gouvernements constituent un boulet dans cette reprise puisque les hausses de taxes la freinent;

- les consommateurs sont également en moins bonne posture qu'au lendemain de la récession de 1981-1982. En effet, malgré un assainissement de leurs finances depuis 2 ans, leur taux d'endettement reste élevé et leur capacité de dépenser est minée non seulement par les hausses de taxes, mais également par la faible augmentation de leurs revenus (gel partiel ou total des salaires des secteurs public et para-public, etc.);

- du côté des entreprises, la récession fut tout aussi sévère que celle de 1981-82. Elles traversent une période des plus difficiles au plan des profits. Le climat déflationniste actuel (recul des prix industriels), le dollar élevé et la lenteur de la reprise ne font qu'aviver la concurrence; elles ne peuvent donc pas améliorer leur rentabilité par des augmentations de prix;

- finalement, dans la conjoncture actuelle, on ne peut compter sur une forte relance de l'économie américaine qui ne fait que décoller à pas de tortue.

Toutefois, malgré cette pause, les économies canadienne et québécoise ne devraient pas retomber en récession en raison de l'assouplissement de la politique monétaire et de l'intensification graduelle de l'activité économique aux États-Unis au cours des prochains trimestres.

Compte tenu des ratés récents de l'économie canadienne, de l'amélioration sensible des perspectives inflationnistes (salaire et prix) et de la force du dollar, la politique monétaire sera accommodante et les taux d'intérêt, qui ont déjà beaucoup baissé, pourraient reculer encore quelque peu, notamment pour ce qui est de certaines catégories de taux:

- ainsi, le taux préférentiel des institutions financières retraitera vers les 7,50 % au cours des prochains mois, tandis que les taux hypothécaires d'un an fléchiront vers les 8,00 %.

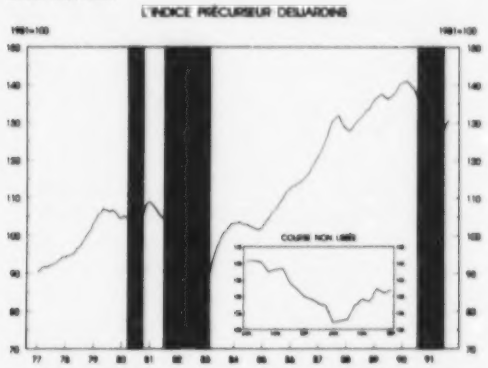
- **Une reprise plus lente au Québec qu'au Canada**

Malgré un début d'année désastreux imputable aux brouillages causés par la TPS et la TVQ, le Québec a repris le chemin de la croissance au printemps, mais à un rythme moins rapide qu'au Canada, dans l'ensemble.

Après ce début prometteur, l'économie québécoise est retombée au neutre pendant l'été.

L'Indice précurseur Desjardins s'est inscrit en hausse depuis le printemps, mais non sans afficher une certaine hésitation au cours de l'été. Il semble que la reprise mettra encore plusieurs mois à se concrétiser, c'est-à-dire que le progrès ne sera pas perceptible, et ce n'est qu'à compter de la mi-1992 que l'économie prendra définitivement son envol.

L'INDICE PRÉCURSEUR DESJARDINS

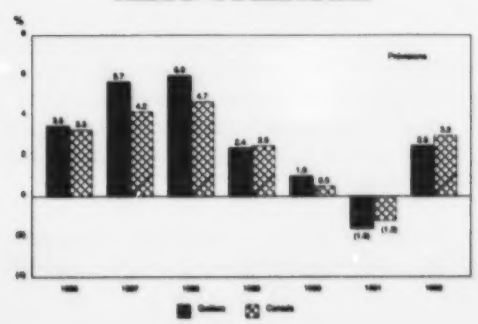


Le Québec écope de nombreux problèmes structurels qui nuisent au potentiel de reprise: déficits gouvernementaux, érosion du pouvoir d'achat par les hausses de taxes (inflation), difficultés du secteur industriel, etc.

Ces problèmes, ajoutés à la faible croissance aux États-Unis et au Canada, feront en sorte que ce redressement sera nettement moins fort que celui qui a suivi la récession de 1982.

L'économie québécoise connaîtra même une performance quelque peu inférieure à celle du Canada cette année et l'an prochain. Cette situation s'explique principalement par les difficultés qu'éprouvent certains secteurs industriels et par les hausses de taxes plus fortes que dans le reste du Canada.

Croissance du P.I.B. au Québec et au Canada



- **Inflation: plus de taxes au Québec qu'au Canada, d'où un taux d'inflation très pénalisant sur le pouvoir d'achat des ménages**

Le Québec qui avait bénéficié d'une situation inflationniste très avantageuse par rapport au Canada, de 1987 à 1990, a vu cette tendance se renverser en 1991.

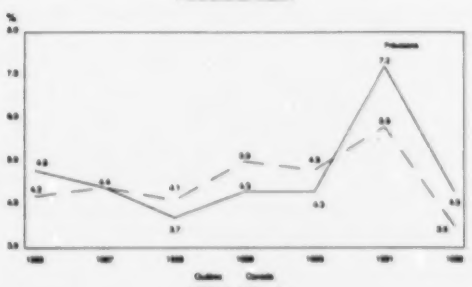
Les récentes hausses de taxes (scolaires et autres) et les nouvelles taxes (TPS, extension de la TVQ), appliquées aux services en 1992 viendront gruger une partie du potentiel de consommation des ménages québécois.

Les prix administrés par l'État affichent des augmentations importantes, tandis que le gel ou le plafonnement des hausses salariales se propagera, du moins en partie, au secteur privé.

En 1991 et en 1992, le taux d'inflation québécois excédera, en moyenne, de 1 % celui du Canada pour s'établir à 7,2 % et 4,3 %, respectivement (moyenne annuelle).

En somme, le contexte inflationniste jumelé à la faible croissance de l'emploi et des revenus après impôts expliquent en partie cette performance inférieure du Québec par rapport au Canada en 1992.

Québec-Canada



L'investissement résidentiel au Québec en 1992

- **Mises en chantiers: 45 000 au Québec, dont près de 30 000 dans le secteur unifamilial**

Pour la première fois depuis 1987, le nombre de mises en chantier de logements sera en hausse au Québec en 1992, ce qui veut dire que ce secteur fournira un apport positif à la croissance de l'activité économique.

Le flux migratoire positif (+22 000), la stabilité ou, dans certains cas, la baisse du prix des maisons et, surtout, la chute des taux hypothécaires sont les principaux éléments qui expliquent l'augmentation des mises en chantier en 1992.

Du total prévu de 45 000 mises en chantier de logements en 1992, les 2/3 proviendront du secteur unifamilial. Ainsi, les mises en chantier de maisons unifamiliales s'élèveront à 29 500, comparativement à 15 500 pour le secteur multifamilial.

MISES EN CHANTIER AU QUÉBEC

Années	Unifamiliales	Multiples	Totales
1984	24 752	17 150	41 902
1985	23 321	24 710	48 031
1986	28 337	32 011	60 348
1987	36 555	37 624	74 179
1988	31 384	26 678	58 062
1989	28 119	20 939	49 058
1990	28 565	19 505	48 070
1991*(p)*	26 950	14 050	41 000
1992*(p)*	29 500	15 500	45 000

(p): Prévisions

En effet, depuis 1987, alors que les mises en chantier d'unités multifamiliales excédaient celui des mises en chantier d'unités unifamiliales, l'écart entre les deux n'a cessé de s'accroître.

Au Québec, le taux d'inoccupation pour les immeubles de trois logements et plus est le principal facteur qui explique le faible niveau de mises en chantier dans le secteur multifamilial.

TAUX D'INOCCUPATION POUR LES IMMEUBLES DE TROIS LOGEMENTS ET PLUS

Mois d'octobre	1985	1987	1989	1990	1991
Chicoutimi /Jonquière	3,2	9,0	4,9	5,1	5,7
Montréal	1,6	3,4	4,7	5,4	7,2
Hull	4,3	9,8	3,1	4,2	4,9
Québec	1,5	5,4	4,3	5,7	5,6
Trois-Rivières	2,1	8,1	5,3	7,6	8,3
Toronto	0,4	0,1	0,4	1,0	1,8
Vancouver (6 logements et plus)		2,2	1,1	0,4	0,9

En effet, tel qu'illustré au tableau ci-dessous, le taux d'inoccupation pour les immeubles de trois logements et plus excédait les 5 % dans la plupart des régions au Québec; dans certains centres urbains, il atteint même des niveaux de 7 % ou 8 %.

En somme, le nombre de mises en chantier au Québec en 1992 se situera autour de la moyenne des 20 dernières années. Il s'agit, donc, d'une reprise modeste. Le devancement en 1991 des mises en chantier imputables à la fin du programme Mon taux, mon toit aura comme effet de ralentir les mises en chantier en première moitié de 1992.

Compte tenu du surplus de logements, cette reprise des mises en chantier présente un potentiel beaucoup plus limité pour les années à venir que celle qui avait suivi la récession de 1982

- **Une activité fébrile au plan de la rénovation de logements**

La rénovation de logements existants compte pour une portion très importante de l'investissement résidentiel. Or, en raison du prix élevé des maisons neuves, de l'équité acquise par les propriétaires sur leur logement au fil des ans, des taux d'intérêt fortement en baisse et des divers programmes existants pour ce qui est de la rénovation, l'investissement dans ce secteur sera fortement en hausse en 1992.

En fait, avec la baisse des mises en chantier depuis trois ans, la valeur des investissements dans le secteur de la rénovation dépasse celle de la construction neuve.

Ainsi, en 1991, les dépenses en rénovation s'élèveront à 6,1 G$, comparativement à 3,8 G$ pour ce qui est de la construction neuve.

INVESTISSEMENT RÉSIDENTIEL AU QUÉBEC (en milliards de $)

Années	Rénovations	Constructions neuves	Total
1984	3,4	2,3	5,7
1985	3,5	2,5	6,0
1986	3,7	3,5	7,2
1987	4,4	5,1	9,5
1988	5,1	5,0	10,1
1989	5,7	4,3	10,0
1990	5,9	4,3	10,2
1991	6,1	3,8	9,9
1992	7,0	4,6	11,6

(p): Prévisions

D'après nos prévisions, cette tendance se maintiendra en 1992, alors que les investissements via la rénovation atteindront les 7,0 G$, comparativement à 4,6 G$ pour ce qui est des mises en chantier.

- **Le marché secondaire également en progression en 1992**

Le marché secondaire qui avait stagné et même quelque peu régressé ces dernières années a rebondi en 1991. Sa progression se poursuivra en 1992, mais à un rythme plus lent. D'après les prévisions de la SCHL, les ventes totales d'unités via le service d'inter-agences grimperont de 28 500 en 1991 à 31 000 en 1992.

ACTIVITÉS DU SIA* (ventes totales)

	1988	1989	1990	1991*(p)*	1992*(p)*
QUÉBEC					
Ventes totales	30 503	30 618	28 067	28 500	31 000
Variation annuelle (%)	2,0	0,4	(8,3)	1,5	8,8
CANADA					
Ventes totales	319 313	322 332	249 860	307 700	313 000
Variation annuelle (%)	14,1	0,9	(22,5)	22,9	2,0

(p): Prévisions

Source: Association canadienne de l'immeuble et la S.C.H.L.

La demande de crédit hypothécaire ne dépend pas seulement des mises en chantier, mais aussi de la rénovation et du marché secondaire lesquels influencent la demande de crédit hypothécaire. En effet, la rénovation et l'achat de résidence entraînent la plupart du temps une augmentation de l'endettement hypothécaire.

Si l'on tient compte de ces trois facteurs liés à des conditions de crédit qui viennent augmenter l'accessibilité à la propriété, la demande de crédit hypothécaire sera en hausse en 1992.

Perspectives du marché hypothécaire en 1992

- **Situation récente: rebondissement de la demande de crédit hypothécaire depuis le printemps**

Après avoir atteint un sommet en 1987, à près de 20 %, la demande de crédit hypothécaire au Québec a reculé de pair avec le repli des mises en chantier et la montée des taux hypothécaires. Le creux fut atteint en 1990, alors que la croissance du crédit hypothécaire en cours fut limitée à 7,6 % (tableau ci-dessous).

En fait, le repli de la demande de crédit hypothécaire s'est fortement amplifié, tant au Québec qu'au Canada, à compter du printemps 1990 lorsque le pays est entré en récession; le fonds du baril a été atteint au premier trimestre de 1991.

Dès ce printemps, la demande de crédit a rebondi significativement, de concert bien

DEMANDE DE CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE RÉSIDENTIEL AU QUÉBEC

Années	En millions $	Variation annuelle (%)
1988	43 821	16,8
1989	48 480	10,6
1990	52 169	7,6
1991*(p)*	57 106	9,5
1992*(p)*	63 124	10,5

(p): Prévisions

sûr, avec la reprise dans le secteur résidentiel. Ainsi, la progression des prêts hypothécaires en cours atteindra vraisemblablement les 9,5 % en 1991 au Québec, comparativement à 7,6 % l'an passé. La chute des taux d'intérêt et la hausse des mises en chantier ont été les éléments dominants de ce revirement.

- **Perspectives 1992: croissance un peu plus rapide du crédit hypothécaire, concurrence très vive, et des taux au plus bas depuis 20 ans**

La reprise du marché du crédit hypothécaire résidentiel se poursuivra en 1992 au Québec compte tenu des conditions anticipées dans le secteur résidentiel (taux hypothécaire, mises en chantier, rénovation et marché secondaire). Ainsi, la croissance du crédit en cours dans l'ensemble des institutions financières sera de l'ordre de 10,5 %, comparativement à 9,5 % en 1991 et 7,6 % en 1989.

La croissance sera plus rapide chez les institutions de dépôts, avec 11,0 %, que les autres institutions financières qui connaîtront une croissance de l'ordre de 7,0 %;

- donc, la tendance des dernières années à la faveur des institutions de dépôts se maintiendra, c'est-à-dire qu'elles continueront à gagner du terrain en termes de parts de marché;

- les institutions de dépôts seront à nouveaux favorisées par leur large réseau de distribution sur le territoire, ainsi que par le fait qu'il y a plus d'activité dans le secteur unifamilial que dans les grands projets domiciliaires.

Croissance du crédit hypothécaire au Québec

Même si le taux de croissance prévue de 10,5 % semble faible, il s'agit d'une croissance assez rapide par rapport au taux moyen d'inflation anticipé en 1992 qui sera de l'ordre de 3 %. En outre, ce taux de croissance est le même que celui enregistré lors de la reprise en 1983 (11,1 %).

La concurrence entre les institutions financières sur le marché du crédit hypothécaire sera très forte:

- d'abord, la reprise est très lente et il en est de même pour la demande de crédit, ce qui fait que les institutions financières ont beaucoup de liquidité;

- deuxièmement, compte tenu que les prêts hypothécaires représentent peu de risque par rapport aux prêts commerciaux et industriels, surtout dans le contexte actuel, les institutions ont tendance à les privilégier;

- troisièmement, au cours des dernières années le secteur bancaire a orienté sa stratégie vers la clientèle des particuliers, au Québec, et à ce titre, le prêt hypothécaire est associé à la fidélité du client;

CRÉDIT HYPOTHÉCAIRE RÉSIDENTIEL EN COURS

Années	Institutions de dépôts		Autres institutions		Total
	En millions $	Prorata (%)	En millions $	Prorata (%)	En millions $
1984	18 801	81,0	4 398	19,0	23 199
1985	21 788	83,2	4 392	16,8	26 180
1986	26 437	84,1	4 991	15,9	31 338
1987	32 009	85,3	5 495	14,7	37 504
1988	38 153	87,1	5 668	12,9	43 821
1989	42 332	87,3	6 148	12,7	48 480
1990	45 723	87,6	6 446	12,4	52 169
1991*(p)*	50 295	88,1	6 811	11,9	57 106
1992*(p)*	55 827	88,4	7 297	11,6	63 124

- finalement, les prêts hypothécaires exigent moins de capitalisation, d'après les nouvelles normes nationales et internationales, et ce, en raison de la garantie qui y est associée (prêt LNH).

- **Les taux hypothécaires: d'autres baisses à venir même s'ils approchent d'un plancher**

La baisse des taux d'intérêt au Canada, qui a commencé à l'été 1990, s'est précipitée cet automne; par exemple, le taux hypothécaire résidentiel d'un an a depuis fléchi de 5,5 % et se retrouve actuellement à 8,50 % (10 décembre 1991).

Le niveau général des taux d'intérêt aura tendance à reculer encore quelque peu au cours des prochains mois en raison des facteurs suivants:

- d'abord, l'économie canadienne est au neutre actuellement, la demande de crédit est faible et la reprise mettra du temps à se confirmer;

- ensuite, l'inflation se replie beaucoup plus qu'espéré et la Banque du Canada atteint ses objectifs;

- finalement, du côté américain, les taux d'intérêt sont en baisse en raison là aussi, de la faiblesse de la reprise.

En conséquence, tel qu'indiqué au tableau ci-dessous, les taux hypothécaires s'inscriront dans cette tendance, bien que les baisses à venir seront assez limitées par rapport à celles que nous avons connues.

PRÉVISIONS DE TAUX D'INTÉRÊT

	Taux préférentiel	Taux hypothécaire		
		1 an	3 ans	5 ans
Décembre 1991 (10 décembre)	8,00	8,50	9,50	9,90
Janvier 1992	8,00	8,25	9,25	9,50
Février 1992	7,50	8,00	9,00	9,50
Juin 1992	7,50	8,00	9,00	9,50
Décembre 1992	8,50	8,50	9,50	10,00

RÉSUMÉ DE LA CONFÉRENCE

Perspectives de l'habitation dans le contexte du développement durable

Anh Trinh

L'année 1991 sera meilleure que prévue mais la reprise sera de courte durée

Les mises en chantier ont rebondi en 1991 sous l'effet conjugué du programme "Mon taux, mon toit", de la baisse du taux d'intérêt et de l'immigration internationale. Leur nombre, plus important que prévu mais en baisse de 10% par rapport à 1990, devrait atteindre 43 000 unités. Toutefois, cette reprise risque d'être brève et on ne prévoit que 37 600 mises en chantier en 1992. En effet, le faible niveau de création d'emplois permanents, la montée des emplois occasionnels, l'apport migratoire plus modeste, les taux d'inoccupation élevé, la fin du programme "Mon taux, mon toit", l'introduction de la TVQ et la prudence des investisseurs devraient ralentir le secteur de la construction en 1992.

Un marché locatif dépressif en 1992

Le programme "Mon taux, mon toit", combiné avec le programme d'aide à la mise de fonds, ont indirectement provoqué une désertion massive du secteur locatif. En octobre, le taux d'inoccupation grimpait jusqu'à 7,3%, l'équivalent de 35 000 logements vacants. Par ailleurs, l'important bassin de locataires québécois, recrutés en grande partie chez les 25-35 ans, peut réagir rapidement aux programmes d'accession à la propriété. D'autre part, des milliers de jeunes perdent leur emploi et doivent alors retourner chez leurs parents ou partager leur logement. Ces deux tendances, auxquelles s'ajoutent le nombre croissant des défauts de remboursement hypothécaire ainsi que l'incertitude économique et politique, pourraient avoir des conséquences désastreuses sur le secteur locatif. Les mises en chantier pourraient donc chuter de 25% en 1992.

Recul de la construction unifamiliale, affaissement du marché du condominium et reprise du marché de la revente

Même si les intentions d'achat de maison neuve sont relativement plus optimistes qu'en 1991, le niveau de confiance reste faible. La baisse des taux d'intérêt devrait cependant contrebalancer les effets de la récession et soutenir la demande d'accès à la propriété. Les taux d'intérêt hypothécaire se maintiendront sous la barre des 9% pour une bonne partie de 1992, ce qui devrait entraîner une hausse de 4 000 demandes de maisons neuves. Toutefois, cette demande ne se traduira pas nécessairement en mises en chantier. En effet, celles-ci devraient, selon nos prévisions, se chiffrer à 26 000 unités, en baisse de 7% par rapport à 1991. Enfin, l'importance de l'inventaire de maisons neuves invendues (2 400 unités à la fin septembre) et l'absence de programmes gouvernementaux devraient inciter les constructeurs à la prudence. Le marché du condominium s'affaissera aussi en 1992 sous le poids des inventaires élevés (2 500 unités). Dans ce secteur, on prévoit que les mises en chantier seront de 2 900 en 1992 comparativement à 3 500 en 1991. La fin du programme "Mon taux, mon toit" devrait contribuer à la baisse de la demande de copropriétés à prix modeste alors que la reprise du marché de la revente réanimera le marché des copropriétés de luxe. Quant au marché de la revente, on y prévoit 30 000 ventes S.I.A. en 1992, une hausse de 7%. Cette forte croissance devrait être plus marquée après l'introduction de la TVQ en juillet. Cependant, malgré la hausse des ventes, ce marché restera favorable aux acheteurs pour une bonne partie de 1992; les augmentations de prix seront donc modestes.

La maison unifamiliale: une forme d'habitat viable?

La maison unifamiliale semble répondre aux aspirations actuelles de nombreux ménages, mais est-elle collectivement viable? On sait ce type d'habitat occupe beaucoup de terrain, coûte beaucoup plus cher en infrastructures et en énergie qu'un loge-

ment et qu'il est en partie responsable de l'étalement urbain. Par contre, la densification à outrance entraîne aussi des coûts élevés, en matière de sécurité publique par exemple. Investir dans l'architecture et la planification urbaine peut parfois pallier aux effets négatifs de la densification. Mais comment financer ces développements? Par un impôt général? Une taxe aux bénéficiaires? Peut-on harmoniser le développement de municipalités voisines? Ces questions restent ouvertes. En matière de développement urbain, le défi est de savoir adapter le stock de logements, plutôt fixe, à une demande changeante. Faillir de reconnaître les besoins actuels pour satisfaire les besoins futurs est suicidaire. Le ménages choisissent leur habitat selon leurs besoins et leurs moyens immédiats et non pas selon les souhaits des urbanistes ou des économistes. Concilier leurs choix et le développement durable est un problème difficile dont la solution, si elle existe, ne peut être que multidisciplinaire.

TEXTE DE LA CONFÉRENCE

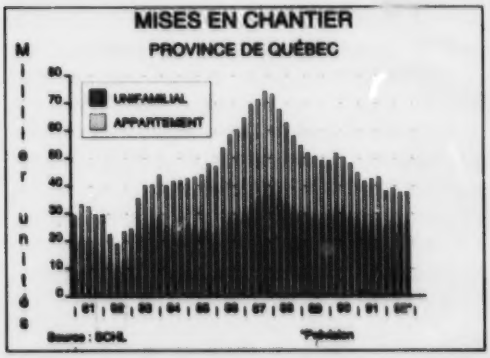
Anh Trinh

L'année 1991 sera meilleure que prévue

À la même période de l'année dernière, les analystes étaient beaucoup plus pessimistes à l'égard de la situation du logement au Québec pour l'année 1991. Les prévisions des mises en chantier variaient entre 30 000 et 38 000 logements. A la fin de novembre de cette année, les mises en chantier ont déjà dépassé le niveau de 38 000.

Notons que le contexte économique et politique était plus sombre à cette époque. La récession économique en était à sa phase la plus virulente, la guerre du Golfe Persique était sur le point d'éclater et son dénouement, loin d'être certain. Le marché du logement au Québec était aux prises avec un surplus important de logements et aucun nouveau programme de relance n'avait été anoncé. Les taux d'intérêt hypothécaires, même s'ils commençaient à décliner, demeuraient à des niveaux encore trop élevés.

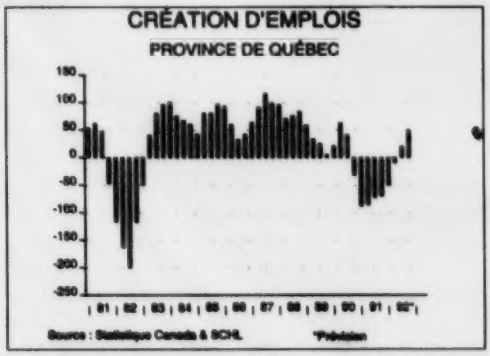
Les analystes avaient pourtant vu juste dans leurs prédictions sur la tendance et, plus important encore, sur le point tournant des mises en chantier. Les analystes s'entendaient à dire que la construction domiciliaire au Québec allait reprendre dès le deuxième trimestre et entraîner, avec elle, la reprise économique En effet, les mises en chantier, après un premier trimestre désastreux, rebondissaient au deuxième trimestre sous l'effet du programme provincial de relance de la construction résidentielle



"Mon Taux, mon toit", de la baisse des taux d'intérêt et de l'apport soutenu de l'immigration internationale. Les mises en chantier totales de l'année 1991 devraient atteindre plus de 43 000 unités, en baisse de 10 % par rapport à l'année 1990.

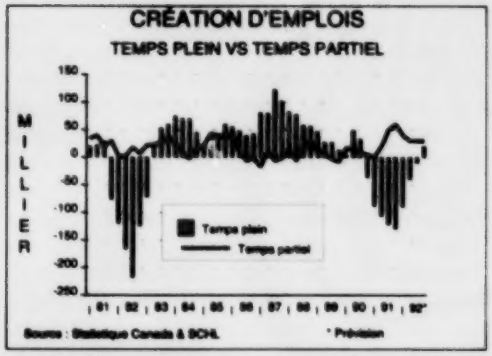
La reprise sera de courte durée

Toutefois, la reprise de la construction domiciliaire au Québec risque d'être de courte durée. Nous prévoyons maintenant une autre baisse de 13 % des mises en chantier en 1992, qui n'atteindront seulement que 37 600 unités. La faible création d'emplois, l'apport migratoire plus modeste, les taux d'inoccupation élevés, la fin du programme "Mon taux, mon toit", l'introduction de la TVQ sur les maisons neuves et la prudence de la part des investisseurs constituent les plus importants facteurs freinant l'expansion de la construction des logements en 1992.



Au plan de l'emploi, la récession a durement frappé le Québec. Quoique plus faibles que lors de la récession en 1981-1982, les pertes d'emplois au cours de la dernière récession ont été plus fortes que prévues. On estime à 90 000 le nombre des pertes d'emplois au creux de cette récession contre une perte de plus de 200 000 en 1981-1982.

Par contre, si les pertes d'emplois ont été plus faibles, la reprise sera plus lente. On ne s'attend pas à ce que le marché du travail retrouve son niveau pré-récession de 1990 avant l'automne prochain. La faible croissance de l'économie américaine, le report du projet Grand Baleine, la détérioration du secteur manufacturier, plus



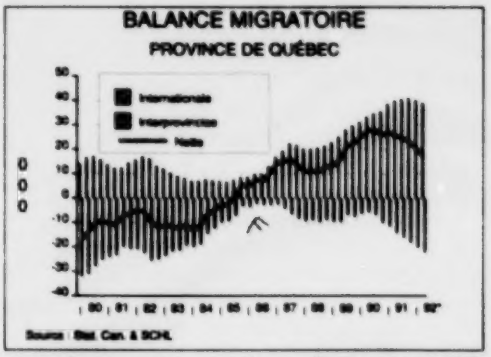
particulièrement les secteurs des pâtes et papier et de l'aluminium et l'hésitation des consommateurs et des investisseurs contribueront tous à la lente reprise économique l'année prochaine.

La création d'emplois constitue, certes, un facteur important à la demande de logement, mais la catégorie d'emplois créés a, par contre, un impact déterminant sur le type de logement en demande. Un emploi permanent et stable est susceptible d'inciter les ménages à l'achat de maisons.

Par contre, les emplois partiels ou occasionnels ont tendance à garder les jeunes ménages dans le secteur locatif. Or, les emplois créés au cours de la présente reprise sont surtout des emplois de nature occasionnelle. Au troisième trimestre de cette année, il s'est créé 50 000 emplois à temps partiel contre une perte de 122 000 emplois à temps plein.

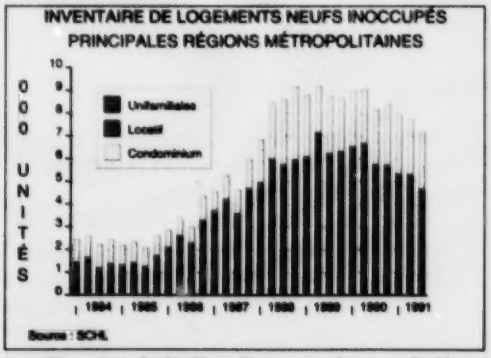
En fait, même si la tendance générale du marché du travail semble déjà avoir traversé le pire moment, les pertes d'emplois à temps plein ne semblent pas avoir encore atteint le creux de la vague. Cette situation n'est sûrement pas très favorable à l'achat de maisons.

Par ailleurs, la migration nette, tout en demeurant fort positive, commence également à fléchir. Même si l'immigration internationale, qui constituait une importante source de la demande de logement au cours des cinq dernières années, demeurera à un niveau élevé de 40 000 en 1992, le déficit migratoire interprovincial s'élargira devant l'incertitude économique et politique. On



prévoit un gain net de seulement 11 000 personnes pour l'an prochain, contre 24 000 cette année. Ceci équivaut à une baisse de 4 000 nouveaux ménages.

Déjà, pour les six premiers mois de l'année 1991, il y a eu une sortie nette de 5 700 personnes dans les échanges migratoires interprovinciaux contre une perte nette de seulement 1 200 l'année dernière à la même période.

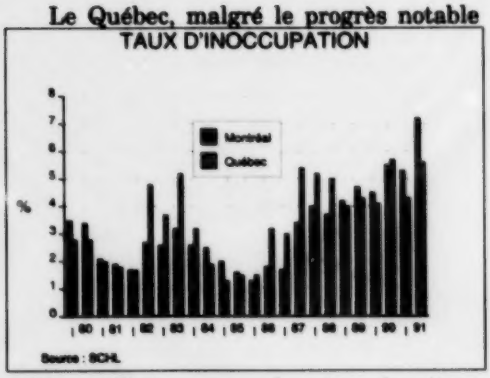


Du côté de l'offre, l'accumulation de l'inventaire des nouveaux logements inoccupés depuis 1987 a pris beaucoup de temps à se résorber. A la fin du troisième trimestre, il y avait encore plus de 7 000 nouveaux logements qui ne trouvaient pas preneurs. Avec la recrudescence des mises en chantier à la fin de 1991, avant l'expiration du programme "Mon taux, mon toit", l'inventaire de logements neufs inoccupés risque de s'accroître au printemps prochain.

Un marché locatif dépressif en 1992

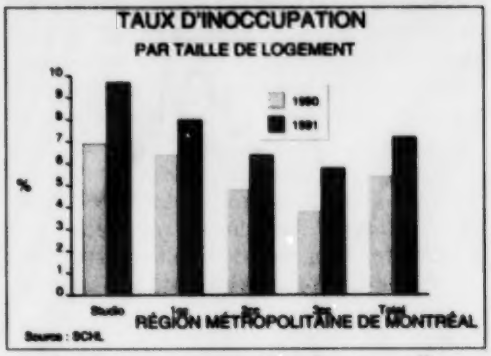
Si le programme "Mon taux, mon toit" a réussi à renverser la tendance à la baisse de la construction domiciliaire au Québec en 1991, ce programme risque de freiner son rythme d'expansion en 1992. En effet, ce programme vise à stimuler la demande d'accession à la propriété et le développement du secteur de la construction des maisons unifamilales. Par voie indirecte, ce programme, combiné avec le programme d'aide à la mise de fonds, ont provoqué une désertion massive du secteur du logement locatif. Comme conséquence, dans le parc locatif, les taux d'inoccupation, déjà à des niveaux très élevés en 1990, atteignaient 7,3 % en octobre dernier, soit le niveau le plus élevé depuis 1971. Ce taux d'inoccupation équivaut à plus de 35 000 logements vacants.

Le Québec, malgré le progrès notable



qu'il a réalisé au cours des vingt dernières années au plan de l'accession à la propriété, demeure encore aujourd'hui la province avec le pourcentage le plus élevé de locataires au pays. On estime que 43 % des ménages québécois sont encore locataires, contre une moyenne canadienne de 40 %.

Cet important bassin de locataires, dont une partie importante se trouve dans le groupe d'âge de 25 à 35 ans, est susceptible de réagir rapidement aux divers programmes gouvernementaux d'accession à la propriété. Si l'on ajoutait à ces programmes la perte de milliers d'emplois chez les jeunes travailleurs dont plusieurs sont obligés de laisser leur logement et retourner chez leurs parents ou encore de partager leur logement, les conséquences pour le secteur des logements locatifs seraient désastreuses.



La forte augmentation des taux d'inoccupation dans les petits logements (studios et appartements d'une chambre à coucher) et les grands appartements de trois chambres tend à confirmer deux mouvements: la désertion des jeunes travailleurs du secteur du logement locatif et, l'accession à la propriété des ménages avec enfants. Et le déséquilibre du marché risque de durer jusqu'à la fin de l'année 1993. Les propriétaires d'immeubles à revenu vont vraisemblablement vivre deux autres années de vaches maigres, avec des augmentations de loyers modestes ou même des mois gratuits pour attirer et garder la clientèle.

Ces taux d'inoccupation élevés, combinés au nombre croissant des défauts de remboursements hypothécaires et à l'incertitude économique et politique, inciteront de nombreux investisseurs et institutions financières à adopter une plus grande prudence à l'égard du secteur locatif en 1992. Nous prévoyons une chute marquée de 25 % des mises en chantier de logements locatifs, allant de 11 500 en 1991 à 8 700 en 1992.

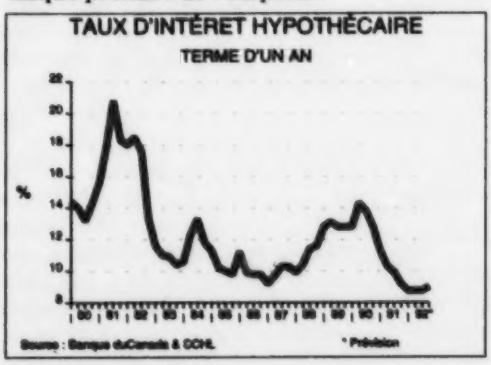
Léger recul de la construction unifamiliale

Pour ce qui est du secteur unifamilial, les consommateurs québécois sont loin d'être enthousiastes à l'achat d'une nouvelle maison. Les mises à pied massives, le chômage croissant, la hausse des taxes, le niveau d'endettement élevé et l'absence des

programmes d'aide sont autant de facteurs qui incitent les consommateurs à la prudence.

Selon les résultats de l'enquête du Conference Board du Canada sur les intentions d'achat des consommateurs, les québécois sont relativement plus optimistes au troisième trimestre de 1991 qu'ils ne l'étaient il y a un an. Toutefois, le niveau de confiance demeure encore faible et ne laisse entrevoir aucun rebondissement notable, même à l'approche des fêtes.

Par contre, la baisse notable des taux d'intérêt devrait contrebalancer les effets négatifs de la récession et soutenir la demande d'accession à la propriété. En effet, la forte tenue du dollar canadien sur le marché des changes au cours des derniers mois et la faible reprise de l'économie nord-américaine nous laissent croire que les taux d'intérêt se maintiendront à un faible niveau pour les neufs prochains mois. Les taux se relèveront légèrement vers la fin de l'année 1992, à mesure que la reprise économique prendra de l'ampleur.



Les taux d'intérêt hypothécaires, avec un terme d'un an, se maintiendront sous la barre de 9 % pour une bonne partie de l'année 1992, contre une moyenne de 10,15 % en 1991. Il s'agit du plus faible niveau depuis 1975, ce qui stimulera sûrement la demande d'accession à la propriété. Nous estimons que cette baisse des taux d'intérêt entraînera une hausse de près de 4 000 nouvelles demandes de maisons neuves au Québec.

Toutefois, la hausse de la demande ne se traduit pas nécessairement par une hausse des mises en chantier. On prévoit une baisse de 7 % dans le secteur unifamilial, pour atteindre 26 000 unités en 1992, contre 28 100 prévues pour 1991. Aux prises avec un inventaire important de maisons neuves non-vendues et en l'absence des programmes gouvernementaux, les constructeurs seront aussi plus prudents.

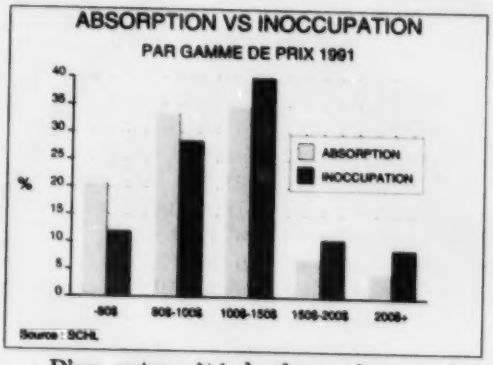
À la fin de septembre, on comptait plus de 2 400 maisons neuves inoccupées. Bien que ce niveau soit inférieur à celui de l'an passé à la même période, il n'en demeure pas moins que ce niveau équivaut à plus du double de celui des années avant 1987. Avec la confiance chancelante des consommateurs, tout porte à croire que l'inventaire des maisons neuves inoccupées ne se résorbera pas rapidement au printemps prochain. Plusieurs de ces maisons ont été mises en chantier cet automne, en vue de bénéficier du programme "Mon taux, mon toit".

La baisse de la construction unifamiliale en 1992 sera principalement imputable à la diminution de la construction des maisons jumelées et en rangée. Ces maisons qui

visaient les premiers acheteurs, seront les plus susceptibles d'être affectées par l'expiration du programme "Mon taux, mon toit".

En effet, en 1991, on estime à près de 6 000 le nombre de mises en chantier de ce produit, soit le plus haut niveau depuis les années cinquante. Pour l'an prochain, on prévoit la construction de seulement 3 500 maisons jumelées et en rangée.

Le déséquilibre du marché de la maison neuve se retrouve surtout dans les gammes de prix intermédiaires et élevés. En effet, pour les neuf premiers mois de 1991, plus de 54 % des maisons neuves au Québec ont été vendues à moins de 100 000$. Or, seulement 40 % de l'inventaire de maisons inoccupées se trouve dans cette catégorie de prix.

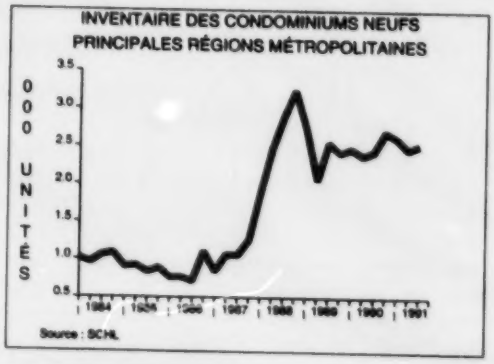


D'un autre côté, la demande pour les maisons de plus de 100 000$ captait 46 % de la demande totale, alors que ces maisons captaient 60 % des inventaires. On s'attend, cependant, à ce que l'équilibre soit mieux établi l'an prochain avec la diminution progressive de la demande de la part des acheteurs de première maison et l'accroîssement de celle des acheteurs plus expérimentés.

Le marché du condominium s'affaissera

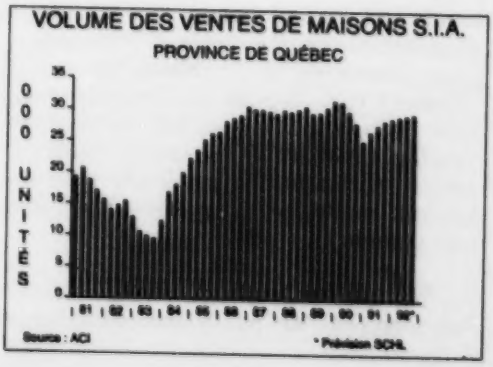
Après un léger soubresaut en 1991, soutenu principalement par le programme "Mon taux, mon toit", le marché du condominium s'affaissera en 1992 sous le poids des inventaires élevés. On prévoit 2 900 mises en chantier de condominiums l'an prochain, contre 3 500 prévues pour cette année.

À la fin du troisième trimestre, on comptait encore plus de 2 500 unités de logements en copropriété neuves inoccupées soit l'équivalent de 9 mois de demande. Le progamme "Mon taux, mon toit" a pour effet de favoriser le marché des copropriétés à prix modeste. La demande de ce produit risque de s'estomper avec la disparition du programme. Par contre, la reprise graduelle du marché de la revente réanimera le marché des copropriétés de luxe et aidera à résorber une partie des inventaires. Cependant, les investisseurs demeureront prudents, face à l'incertitude économique et politique.



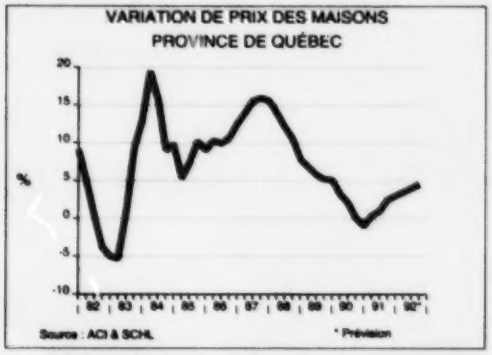
Reprise plus soutenue du marché de la revente

Le faible niveau des taux d'intérêt et l'absence des programmes d'aide à la nouvelle construction domiciliaire entraîneront une reprise plus soutenue du marché de la revente. On prévoit une hausse de 7 % des ventes S.I.A. (MLS), pour atteindre 30 000 en 1992. La forte croissance sera surtout



concentrée dans la seconde moitié de l'année en raison de l'introduction de la TVQ en juillet.

En 1991, plusieurs jeunes ménages ont opté pour la maison neuve en vue de bénéficier du programme "Mon taux, mon toit". La reprise du marché de travail en 1992, combinée avec le faible niveau des taux d'intérêt, stimulera le marché de la revente, et ce autant de la part des acheteurs de première maison que de la part des acheteurs plus expérimentés.



Malgré la hausse des ventes, le marché de la revente restera en faveur des acheteurs pour une bonne partie de l'année. Les augmentations du prix des maisons seront modestes. Le segment le plus lent demeurera celui de très haute gamme de prix (300 000$ et plus) où les preneurs se font de plus en plus rares.

La maison unifamiliale : une forme d'habitat viable ?

Si la maison unifamiliale individuelle semble bien répondre, à court et à moyen terme, aux besoins et aux aspirations de nombreux jeunes ménages, cette forme d'habitat sera-t-elle viable à long terme, pour l'ensemble de la collectivité? On touche ici au concept du développement durable ou viable, terme par lequel on entend qu'il faut satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans compromettre la possibilité pour les générations futures à satisfaire leurs propres besoins.

Vue sous cet angle, la maison unifamiliale n'est peut-être pas la forme d'habitat la plus viable à long terme. En effet, elle consomme beaucoup de terrain et elle coûte plus cher en infrastructure et en chauffage qu'un logement. De plus, avec la rareté des terrains en milieu urbain, les développements de maisons unifamiliales se font de plus de plus en périphérie et entraînent avec eux des coûts élevés en transport, en construction de routes et en pollution pour l'ensemble de la collectivité.

A titre d'exemple, on peut construire jusqu'à 150 logements multiples par hectare, comparativement à seulement 18 maisons individuelles de taille conventionnelle (5 000 à 6 000 pieds carrés). A ce rythme, on consomme entre 1 100 à 1 200 hectares de terrain par année au Québec pour la construction de maisons individuelles au Québec. Si l'on construisait des logements multiples à la place, on aurait besoin de seulement 150 hectares.

Au plan énergétique, la consommation moyenne anuelle d'une maison unifamiliale de trois chambres à coucher est de 26 000 Kwh, comparativement à 17 900 Kwh pour un appartement de trois chambres à coucher, soit une économie de 45 %. Si l'on comparait une maison de deux chambres à un appartement de même taille, l'économie d'énergie serait de l'ordre de 70 %.

Si la maison unifamiliale semble être, à première vue, peu viable à long terme, la densification à outrance n'est pas nécessairement une solution idéale. Les coûts élevés de sécurité publique (service de police, d'incendie), associés à des développements à haute densité, ont découragé plusieurs municipalités à choisir cette option. Une architecture judicieuse ou une planification urbaine harmonieuse pourrait, dans certains cas, pallier aux aspects négatifs de la densification. Encore faut-il que cette architecture soit compatible avec l'environnement immédiat et que l'ensemble réponde aux besoins de logements de toute la collectivité d'aujourd'hui, souvent hétérogène et évolutive, sans pénaliser les générations futures.

Qui doit payer pour ces développements et comment peut-on les financer? Doit-on

faire payer tous les citoyens par le système d'impôt général ou imposer une taxe aux bénificiaires? Y-a-t-il des mécanismes en place pour harmoniser le développement d'une municipalité adjacente à l'autre? Voilà autant de questions que le développement viable soulevera et dont les réponses ne sont pas toujours évidentes.

Par ailleurs, il ne faut pas non plus oublier les réalités du marché de l'habitation. Avec le passage de la génération d'après-guerre et le vieillissement de la population, le style de vie des Canadiens, comme celui des Québécois, a beaucoup changé et s'est fragmenté. La tendance vers l'accession à la propriété des dernières années au Québec était nettement en faveur du développement de maisons unifamiliales et cette tendance sera vraisemblablement maintenue pour une bonne partie des années quatre-vingt-dix. La hausse continue des taux d'innoccupation dans les grandes agglomérations urbaines au Québec, au cours des dernières années, ne semble pas être le seul résultat des mouvements conjoncturels mais aussi de celui des tendances socio-démographiques de nature structurelle.

- **Adapter le stock de logement a une demande changeante**

Le plus grand défi des planificateurs urbains, qui préparent nos villes pour le prochain siècle, sera d'adapter un stock de logements, qui est relativement fixe, à une demande changeante. Faillir de reconnaître les besoins d'aujourd'hui pour satisfaire les besoins de l'avenir dans le développement urbain serait condamner d'avance, toute initiative à l'échec. Les ménages choisiront le mode d'habitat selon leurs besoins et leurs moyens immédiats et non pas selon ce que les urbanistes, et encore moins les économistes, pensent qu'ils devraient choisir !

En somme, même si le concept de développement durable ou viable semble avoir gagné un nombre croissant d'adeptes, on est encore loin de trouver la ou les solutions à tous les problèmes reliés à un développement durable ou viable. Chose certaine, les solutions, s'il en y a, seraient de nature multidisciplinaire où les aspects socio-économiques, écologiques, urbains, aussi bien que politiques doivent être considérés.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES

Question d'un constructeur relative à la reprise du marché de la revente qui entraînerait une répercussion au niveau de la maison neuve.

M.Trinh La reprise au niveau de la revente aura des répercussions au niveau de la maison neuve parce que les gens qui ont vendu leur ancienne maison en achèteront une nouvelle; cela stimulera la reprise dans le domaine de la construction, surtout dans la gamme des 150 000$. Ce qui baissera l'année prochaine, ce seront surtout les maisons jumelées et en rangée et dans ce segment, il faudra être plus prudent en 1992 en l'absence des programmes gouvernementaux stimulant l'achat de propriétés chez les premiers acheteurs.

Question ACQ relative à la baisse prévue de 13% des mises en chantier. Ne s'en va-t'on pas, avec les taxes diverses et le coût des terrains, vers une augmentation des maisons en rangée et jumelées?

M.Trinh Si vous regardez qui achète, avec la situation de l'emploi incertaine, surtout chez les jeunes ménages susceptibles d'être attirés par ce produit, ce seront ceux qui sont déjà propriétaires et qui voudront acheter des maisons plus dispendieuses. À long terme des expériences comme la maison évolutive attireront les premiers acheteurs, mais avec le surplus actuel des maisons en rangée et jumelées, on ne devrait pas connaître un rebondissement dans ce marché.

Question d'un architecte concernant le réalisme des chiffres sur les investissements à la rénovation vs la construction, avec sous-question concernant le marché noir à la rénovation.

M.Soucy Les chiffres de statistiques Canada sont réels pour 1990 et des ajustements sont faits régulièrement à partir des comptes économiques du Québec et du Canada. Au niveau de la rénovation, on en échappe beaucoup puisque les activités ne passent pas toutes par le réseau normal. Nos données, en ce qui a trait au crédit hypothécaire à la rénovation, concernent des demandes de crédits hypothécaires importants et passent nécessairement par un permis de construction. En bref, ces données sont sous-estimées sauf pour les travaux majeurs; par contre, l'investissement est généralement assez bien cerné puisqu'il n'a pas nécessairement de relation avec la façon dont les employés sont payés.

Question relative à l'évolution des taux d'intérêt qui pourraient glisser en bas des six pourcent.

M. Soucy Les taux ne glisseront pas vers les six pourcent que l'on conaissait au début des années 50 et 60, par contre, pour l'an prochain, l'hypothèque d'un an se situera autour de 8% et celle de cinq ans à 9%, et ceci dès le premier trimestre. Il est certain que le taux d'inflation reculera beaucoup, mais il faut tenir compte de l'environnement externe par rapport aux Etats-Unis. L'écart des taux d'intérêt canadiens et américains s'est fortement réduit en 1991, et avec une situation de déficit extérieur, la marge de manoeuvre n'est pas grande. Par contre, si le niveau du taux d'inflation se maintient à 2% ou moins au cours des années 1993-1994, on pourrait voir des taux hypothécaires de l'ordre de six à sept pourcent pour une hypothèque d'un an. Toutefois, les banques centrales seront très prudentes avant d'en arriver là, surtout pour 1992, dans un contexte de reprise où l'on pourrait s'attendre à un réajustement à la hausse des taux américains.

Question d'un promoteur immobilier relative aux programmes de relance tels "Mon taux mon toit" qui ont eu pour effet de favoriser l'étalement urbain. La SCHL pourrait-elle mettre sur pied des programmes d'accession à la propriété de façon sectorielle visant à favoriser, via l'assurance hypothécaire, les ménages qui désirent acquérir une propriété en ville?

M.Trinh Je pense qu'il s'agit avant tout d'une question de concertation. Jusqu'à maintenant, on n'a pas chargé le plein prix pour ceux qui décident de vivre dans les banlieues. À l'heure actuelle, au niveau de l'habitation, le coût de construction des

routes n'est pas chargé aux bénéficiaires et, d'une façon indirecte, l'ensemble de la population subventionne les gens qui vont en banlieue; la SCHL ne peut pas agir seule et tous les intervenants ont à mettre leurs efforts en commun, ce qui n'est pas le cas présentement. Au niveau des programmes, on a tendance à négliger le facteur des mécanismes de prix qui régulariseront en bonne partie la situation.

Question d'un journaliste relative aux programmes tels "Mon taux mon toit" et "AMI" qui iraient à l'encontre du développement durable.

M. Soucy Je ne pense pas que "Mon taux mon toit" ait été lancé dans l'optique de favoriser l'accession à la propriété. On visait, et ça peut aller à l'encontre du développement durable, à relancer l'industrie de la construction. On a traîné depuis 3 ou 4 ans, comme le disait M. Trinh, des niveaux d'inoccupation très élevés.

M.Trinh Je partage cet avis. L'objectif de Mon taux mon toit était conjoncturel à court terme alors que le développement durable c'est une question de 10 à 30 ans.

Question d'un constructeur relative à la compensation des baisses d'unités par l'augmentation de la valeur des propriétés.

M. Trinh D'abord, une baisse en termes d'unités, mais en même temps, on assistera à un déplacement du type de maisons demandées. En terme de valeur toutefois, on n'a pas effectué le calcul à savoir si l'augmentation de la valeur des propriétés compenserait la baisse des unités construites.

Question relative à la baisse de natalité et au vieillissement de la population qui auront des effets sur le type d'habitation des années futures.

M. Trinh D'abord, la baisse de la natalité affectera certainement la demande de nouveaux logements à long terme. La SCHL a élaboré un modèle de projection qui démontre cette baisse de demande. Le phénomène du "baby boom" a eu deux impacts sur l'habitation. Lorsque l'on arrive sur le marché de l'habitation, on n'achète pas, on loue; conséquemment, avec le passage de cette génération, ce sera le marché locatif qui sera affecté en premier. On a observé, dans les années 60-70, la construction de beaucoup de logements locatifs pour répondre à ce besoin: petits logements, studios. Avec le déplacement de la démographie, ce sont justement ces logements qui connaissent les taux d'inoccupation les plus élevés. Donc, ce n'est pas seulement conjoncturel, mais aussi structurel à long terme.

Quant au vieillissement de la population, il est vrai qu'une bonne proportion des personnes âgées sont revenues au logement locatif mais pour le moment, la majorité reste encore dans son logement. Il y a un potentiel à l'heure actuelle dans ce segment mais il faut faire la distinction entre les besoins et la demande. Les personnes âgées au Québec vivent à 80% des pensions gouvernementales et, par conséquent, ne peuvent payer plus de 700$ à 800$ par mois pour se loger. Quant aux résidences pour personnes âgées à 1000$ et 1200$ par mois, même avec le vieillissement de la population, toute la question est de savoir si la clientèle a les moyens de se payer ce type de logement.

RÉSUMÉ DE LA CONFÉRENCE

La dimension sociale: troisième élément du développement durable

Robert Lajoie

Le développement durable: un concept en évolution et une question largement urbaine

Depuis la Conférence des Nations Unies sur le développement en 1972 jusqu'à la publication du rapport de la Commission Bruntland en 1987, le concept de développement durable s'est transformé et on reconnaît de plus en plus sa portée urbaine. Mais les villes ne sont pas seulement des espaces économiques ou des écosystèmes; elles sont aussi des milieux sociaux de plus en plus bipolarisés où une minorité vit dans l'abondance et contrôle les sphères de décision pendant qu'une proportion croissante de citoyens est confrontée à pauvreté, la marginalité et la criminalité. Cette situation, moralement inacceptable, est potentiellement explosive. Songeons à ce qu'elle coûte déjà, en termes économiques et sociaux, mais songeons aussi au prix qu'il nous faudra payer si la tendance se maintient. Contrairement à ce que l'on croit souvent, l'État-Providence ne nous a pas immunisé contre ces problèmes. Au Canada, il se commet déjà proportionnellement plus de crimes reliés à la drogue qu'aux États-Unis; notre taux d'homicide est important et notre taux de suicide est parmi les plus élevés des pays de l'OCDE. Par ailleurs, alors que les 20% des foyers ayant les plus faibles revenus se partageaient en 1987 la même part du revenu national qu'en 1981 (5,2%), au cours de la même période, les 20% des ménages jouissant des plus hauts revenus voyaient leur part passer de 39,9 à 41,9%. Autre preuve que la classe moyenne s'amenuise. On constate aussi dans plusieurs quartiers le rejet des personnes n'appartenant pas aux même milieu social ou ethnique. Tout cela illustre bien le problème d'équité auquel notre société est confronté.

L'équité: une dimension essentielle du développement durable

Le développement durable est plus qu'un compromis entre économie et environnement. C'est un plaidoyer en faveur d'une approche globale, axée sur le long terme, et d'une meilleure équité sociale. Ici, planificateurs, prêteurs, constructeurs d'habitation ont un rôle déterminant à jouer. Notre premier devoir est de nous informer, d'être particulièrement attentifs aux changements qui affectent la configuration démographique de nos villes. Pensons notamment au nombre croissant de familles monoparentales, au vieillissement de la population et à l'essor de l'immigration. Il importe aussi de consulter les résidants sur les moyens à prendre pour rendre nos villes plus équitables, plus conviviales et plus propices au développement.

Des initiatives de développement durable

Plusieurs villes canadiennes ont déjà manifesté leur volonté de s'orienter vers le développement durable, comme le prouvent bien la politique Habiter Montréal, le projet "Main Streeting" développé à Toronto ou le programme "Housing Above Shops" de Vancouver. Toutes ces initiatives sont intégrées, réalisées en partenariat et tiennent compte des besoins de l'avenir. De plus elles rompent avec le conservatisme qui a souvent dominé le domaine domiciliaire au Canada. La SCHL est aussi constamment à la recherche de solutions innovatrices aux problèmes d'habitation. Parmi ses initiatives récentes, mentionnons le Concours des maisons saines, le projet Abordabilité et Choix Toujours (mis sur pied en collaboration avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et la Fédération canadienne des municipalités), le concours d'architecture L'art de vivre en ville et le projet Faire un rien d'une montage dont l'objectif est de réduire, réutiliser et recycler le plus possible de déchets de construction.

Changer nos institutions et nos mentalités

Certes, le développement durable entraîne des coûts immédiats mais ceux du non-développement durable risquent, à terme, d'être encore plus lourds. Alors, comme intervenants en habitation, sommes-nous prêts à nous engager vers le développement durable, à répondre aux nouveaux besoins même lorsque des produits nouveaux nous posent des défis? Sommes-nous disposés à prêter à ceux qui ont moins? Et comme citoyens, sommes-nous prêts pour le changement? Plus concrètement, sommes-nous capables de redéfinir nos valeurs sociales et d'adopter un véritable code de gestion environnementale? Sommes-nous prêts à promouvoir une répartition plus équitable des revenus et une meilleure égalité des chances? Sommes-nous prêts à lutter contre le syndrome "pas dans ma cour"? Enfin, au niveau international, somme nous prêts à oeuvrer à l'élaboration d'un ordre économique plus équitable? J'espère sincèrement que oui.

TEXTE DE LA CONFÉRENCE

Robert Lajoie

C'est un grand plaisir pour moi de participer à "Perspectives 92". Comme vous le savez, le Bureau régional du Québec de la Société canadienne d'hypothèques et de logement avait organisé, l'an dernier, "Perspectives 91", un forum qui avait traité de l'accession à la propriété.

Le succès de cette rencontre a incité le Bureau régional à renouveler l'expérience, pour discuter cette fois de développement durable.

Qu'est ce que le développement durable? Essentiellement, c'est répondre aux besoins du présent, tout en tenant compte de ceux de l'avenir. C'est gérer nos ressources de manière à ne pas compromettre le développement de ceux qui nous suivront.

Il s'agit là d'un défi qui comporte nécessairement des dimensions à la fois sociales, économiques et environnementales, avec des objectifs qui se chevauchent, et parfois même entrent en conflit les uns avec les autres.

La dimension sociale du développement durable, qui est probablement la moins tangible des trois, est au fond une philosophie fondée sur la responsabilité. La responsabilité à l'égard de notre propre avenir et de celui des futures générations; à l'égard des plus vulnérables au sein de notre propre société; et aussi à l'égard des autres parties du monde qui n'ont pas accès aux mêmes sources de développement que nous.

Le développement durable: un concept en évolution

Ces principes fondamentaux furent évoqués pour la première fois en 1972, à Stockholm, lors de la **Conférence des Nations Unies sur l'environnement humain**. Cette conférence fut le premier forum international à se pencher sur les liens entre la croissance économique et la protection de l'environnement.

Cette réunion a marqué l'émergence d'une nouvelle vision de l'environnement, qui dépassait largement la simple notion de lutte contre la pollution pour faire place au concept très actuel de "qualité de la vie".

C'est d'ailleurs quatre ans plus tard, en 1976, que se déroula à Vancouver, à l'instigation du Canada, **la Conférence des Nations-Unies sur les établissements humains**.

Cette réunion se pencha particulièrement sur les rapports entre l'urbanisation et l'environnement et aborda directement des questions telles que le logement, la qualité de l'air, les soins de santé, l'emploi et l'éducation.

C'est dans cette foulée que fut publié, en 1987, le rapport de la Commission Brundtland, intitulé **Notre avenir à tous**, qui mit de l'avant la notion de développement durable. Ce rapport fut extrêmement important parce qu'il nous a donné de véritables pistes d'action, et des principes clairs sur quoi les appuyer.

Le développement durable: une question largement urbaine

Le défi du développement durable revêt une dimension très largement urbaine. Cela s'explique facilement. Au tournant du siècle, plus de la moitié de la population du globe vivra dans des agglomérations urbaines. Les villes sont des moteurs essentiels de développement économique, mais c'est aussi là que sont concentrées la consommation de ressources qui affectent l'ensemble de la planète.

Les populations des villes exercent des pressions extraordinaires sur les ressources telles que l'eau et l'énergie, sans compter les incroyables sommes de déchets qu'elles produisent quotidiennement, et dont on doit disposer.

Dans un tel débat, nous devons nous rappeler que nous, Canadiens, sommes les plus gros consommateurs d'énergie per capita au monde. Toutefois, parce que nous utilisons une énergie "propre" hydroélectrique et nucléaire--, nos émissions per capita de gaz carbonique attribuables à la consom-

mation énergétique sont de 20 pour cent inférieures à celles des Américains. Toutefois, elles sont 2.2 fois plus élevées que celles des autres pays de l'OCDE, et 3.6 fois la moyenne mondiale.

Les infrastructures municipales, partout dans le monde, subissent également des pressions sans précédent, et dans beaucoup de cas, elles sont dans un état de détérioration avancé.

Cela est particulièrement vrai chez-nous, au Canada. Par exemple, les zones de réparations urgentes dans nos systèmes de distribution d'eau sont passées de 17 à 30 par 100 kilomètres, au cours des 15 dernières années. En outre, durant la même période, nos systèmes d'égouts se sont également détériorés, passant de 6 à 17 zones de réparations urgentes par 100 kilomètres. En fait, quelques 8 millions de Canadiens vivent encore dans des municipalités où il n'existe aucun système de traitement des eaux usées.

Donc, tant au plan économique qu'environnemental, le milieu urbain est au centre des défis du développement durable.

Mais les villes ne sont pas seulement des espaces économiques et des écosystèmes. Elles sont aussi des milieux sociaux ou coexistent, de plus en plus, deux mondes parallèles; l'un vivant dans l'abondance, qui s'accapare la majeure partie des ressources et des sphères de décision; l'autre marqué par une pauvreté croissante, la marginalité, l'itinérance, la criminalité et la drogue.

Ce type de structure sociale disloquée est largement la conséquence d'un développement à courte vue, dont nous sommes tous plus ou moins coupables. Une telle situation, en plus d'être moralement inacceptable, présente à long terme des risques énormes pour l'équilibre de la société, ainsi que pour son progrès tant économique qu'environnemental.

Songeons un instant à ce que représente, en coûts aussi bien économiques que sociaux et humains, la concentration dans nos villes de larges poches de pauvreté, d'analphabétisme et de criminalité. Songeons à ce que ça nous coûte aujourd'hui, et à ce que ça nous coûtera demain, si cette tendance se maintient et s'accroît.

Nous avons tendance à penser que l'Etat-providence nous a immunisé contre ce type de problèmes. Eh bien, nous sommes loin de l'être!

Selon une étude publiée cette année par les Nations Unies, il se commet au Canada, par 100,000 habitants, plus de crimes reliés à la drogue qu'aux États-Unis. Notre taux d'homicides par 1,000 personnes dépasse celui de pays comme la France, les Pays-Bas, le Royaume-Uni, le Japon et l'Australie. Et notre taux de suicide par 1,000 habitants est parmi les plus élevés des pays de l'OCDE.

Ce qui se profile derrière de telles statistiques, c'est dans une large mesure un problème d'équité dans notre société. Or, la qualité de la vie est une notion vide de sens, si elle n'est pas accessible à tout le monde, si elle n'est pas fondée sur une véritable égalité des chances entre tous les membres d'une société.

Quoique nous en pensions, nous avons au Canada, beaucoup de travail à faire dans ce domaine. Un exemple éloquent? Les 20 pour cent de foyers avec les plus faibles revenus se partageaient, en 1989, la même part du revenu national qu'en 1981, soit 5.2 pour cent. Pendant la même période, la tranche de 20 pour cent des foyers avec les plus hauts revenus voyait sa part du revenu national augmenter de 39.9 à 41.9 pour cent. Qui en a fait les frais? La classe moyenne.

Ce type de polarisation se manifeste également dans beaucoup de nos quartiers, où il existe clairement un rejet de ceux qui n'appartiennent pas au même milieu social ou ethnique. Il nous faudra nous débarrasser de cette autre forme du syndrome "pas dans ma cour", si nous voulons réaliser dans nos villes un degré acceptable d'intégration.

L'équité: une dimension essentielle du développement durable

Le développement durable est souvent présenté -- à tort -- comme une espèce de compromis entre l'économie et l'environnement. En fait, il est beaucoup plus que cela.

Le rapport Brundtland ne propose pas que le monde se rencontre à mi-chemin entre le développement économique et la protection de l'environnement. Il plaide plutôt pour une approche globale axée sur le long terme.

Il nous demande d'élargir notre champ de vision, d'aller plus loin que nos seuls intérêts immédiats et d'évaluer les conséquences de nos gestes, avant de les poser. Il nous dit, surtout, que le développement durable ne pourra se réaliser que par une meilleure équité entre les individus, les groupes sociaux et les pays.

Ce que le développement durable nous demande, en fin de compte, c'est de faire preuve de plus de prévoyance que nous ne l'avons fait jusqu'à présent. Si nous refusons de nous engager dans cette voie, nous risquons d'en subir, à long terme, des conséquences graves pour notre économie, notre environnement et notre équilibre social.

En tant que planificateurs, prêteurs, constructeurs d'habitations, nous avons tous un rôle déterminant à jouer à cet égard.

Notre premier devoir, c'est sans aucun doute de nous informer, de mieux connaître nos villes, leurs réalités sociales et les besoins de leur population. De tous les éléments de leur population.

Sur ce plan, nous devons particulièrement être au courant des nouveaux phénomènes, qui sont en train de modifier considérablement la configuration démographique des villes. Parmi des phénomènes figurent en particulier:

- le nombre élevé de familles monoparentales. En 1971, moins de 7 pour cent des foyers canadiens étaient monoparentaux. Au tournant du siècle, ils dépasseront les 9.3 pour cent. Ces familles, très souvent démunies, exercent une pression inédite sur la demande de logements accessibles, une tendance qui grève de plus en plus le stock de logement et les fonds publics;

- le vieillissement de la population. En 1971, 8 pour cent des Canadiens étaient âgés de 65 ans et plus. Aujourd'hui, les aînés comptent pour près de 12 pour cent, et cette proportion atteindra 15 pour cent en 2011. Cette situation nouvelle nous commande d'offrir aux aînés des logements adaptés et un accès équitable aux services essentiels, et de manière générale, des mécanismes leur permettant d'accroître leur autonomie;

- et enfin, l'immigration. Un phénomène qui touche l'ensemble des pays industrialisés, mais dont l'ampleur pour le Canada est relativement nouvelle. Entre 1976 et 1986, le Canada se maintenait sous le seuil des 110,000 nouveaux immigrants par année. Aujourd'hui, nous en accueillons presque le double, et leur nombre devrait augmenter sous peu à 250,000. Cela présente un immense défi au plan de l'intégration. Il faut en effet éviter à tout prix que ne se créent des ghéttos de démunis, souvent sources d'injustice sociale et de criminalité.

Il est essentiel que nous tenions compte de ces nouvelles données. Il est particulièrement essentiel que nous consultions massivement les résidants sur leurs besoins, de manière à faire de nos villes des milieux plus équitables, plus conviviaux et plus propres au développement.

Des initiatives de développement durable

Le défi des intervenants dans le domaine du logement, c'est celui d'élaborer

ensemble des formes de développement urbain menant à des villes plus viables aux plans économique, environnemental et social. Des villes où la consommation des ressources soit plus efficace, où l'espace soit plus et mieux occupé.

Des villes, enfin, où le logement soit accessible, abordable, et réponde vraiment aux besoins des résidants.

Il existe déjà à l'heure actuelle, dans plusieurs villes canadiennes, une volonté très nette de s'engager en faveur du développement durable.

Ici même à Montréal, la politique **Habiter Montréal** propose des mesures destinées à accroître la population des quartiers centraux, et à offrir de véritables alternatives résidentielles pour les **familles**.

A Toronto, on a mis sur pied un projet destiné à encourager un plus grand nombre de personnes à habiter le centre-ville. Ce projet, appelé "main streeting", pourrait susciter la création de presque 100,000 unités de logement à coût abordable, au coeur de Toronto. C'est un projet comportant à la fois un contrôle de la planification, des politiques fiscales, du logement social, ainsi qu'une amélioration de l'infrastructure. Il fait également appel à la participation de coentreprises du secteur public et du secteur privé.

Un programme semblable, appelé "Housing Above Shops", connaît également beaucoup de succès à Vancouver.

Ces initiatives s'inscrivent tout à fait dans la perspective du développement durable: elles sont intégrées, réalisées en partenariat et tiennent compte des besoins de l'avenir. De plus, elles rompent avec le conservatisme qui a trop souvent cours dans le domaine domiciliaire au Canada.

De son côté, la SCHL est constamment à la recherche de solutions innovatrices, qui permettent un meilleur accès au logement, la durabilité des habitations, et l'utilisation efficace de l'espace et des ressources. Je voudrais particulièrement évoquer avec vous certaines initiatives que nous avons prises en ce sens.

Parlons d'abord du Concours de modèles de maisons saines que la SCHL a lancé récemment. L'objectif de ce concours est de mettre au point un type d'habitation qui corresponde aux exigences du développement durable, sans compromettre pour autant son abordabilité ainsi qu'un milieu intérieur sain.

Ce concours s'attache particulièrement à la mise en valeur des espaces urbains déjà existants. La conception de la maison saine doit être fondée sur des critères tels que: la qualité de l'air ambiant, la durabilité, l'efficacité énergétique, la responsabilité environnementale et la viabilité économique. Les modèles que nous avons reçus jusqu'ici sont très encourageants, autant aux plans de l'innovation que de l'efficacité.

La deuxième initiative s'appelle Abordabilité et Choix Toujours. C'est un projet mis sur pied par la SCHL en collaboration avec l'Association canadienne de l'habitation et de rénovation urbaine, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et la Fédération canadienne des **municipalités**.

Un de ses objectifs est de rationaliser et de réduire, le processus réglementaire lié à la construction et à la rénovation des logements, de manière à rendre plus abordable l'achat d'un terrain et d'une maison.

Je veux également vous faire part d'une autre initiative de la SCHL, le projet Faire un rien d'une montagne, destiné à réduire les coûts environnementaux et économiques de la construction domiciliaire. Son objectif est d'aider les constructeurs à réduire, réutiliser et recycler le plus possible les déchets de construction. Cette initiative est d'une grande importance, compte tenu du fait que la construction d'une seule unité de logement génère environ 2.5 tonnes de déchets de toutes sortes.

Enfin, permettez-moi de vous parler brièvement d'une autre initiative conjointe

de la SCHL, de la Société d'Habitation du Québec, et de la Ville de Montréal. Il s'agit du concours d'architecture L'Art de vivre en ville.

Le but de ce concours est de promouvoir le développement, au centre-ville de Montréal, de concepts résidentiels convenant aux besoins des familles. Ce concours constitue le premier pas vers la construction de trois projets résidentiels sur des terrains vacants du centre-ville.

Conclusion: changer nos institutions et nos mentalités

Comme vous pouvez le constater, la réalisation du développement durable exige que l'on rompe avec bien des pratiques établies. Elle exige que nous fassions appel à notre imagination. Ce n'est pas quelque chose de facultatif, mais d'essentiel. Nous ne pouvons plus envisager le développement comme nous l'avons toujours fait.

Il est certain qu'il y a des coût immédiats au développement durable. Mais le prix du non-développement durable serait, à long terme, beaucoup plus lourd.

C'est pourquoi je vous pose la question: sommes-nous prêts, comme intervenants dans le secteur du logement, à évoluer dans le sens du développement durable? Sommes-nous disposés, comme constructeurs, à favoriser le long terme, et à répondre aux nouveaux besoins dans le domaine du logement, même si certains nouveaux produits ne nous sont pas familiers et présentent un défi à nos habitudes. Sommes-nous disposés, comme prêteurs, à faire confiance à ceux qui en ont moins?

Et comme membres de communautés sociales, sommes-nous prêts à accepter ces changements inévitables, même dans notre propre cour?

En un mot, sommes nous prêts à être des leaders du changement? Si oui, la dimension sociale du développement durable exige que nos prises de décision soient guidée par certains principes fondamentaux. Ces principes doivent témoigner d'un sens accru de nos responsabilités envers les futures générations, et envers les plus vulnérables au sein de notre société et dans les autres parties du monde.

La responsabilité à l'égard des futures générations exige une redéfinition de nos valeurs sociales de base. Elle implique l'adoption d'un code de gestion environnementale. Elle signifie également l'élaboration d'un cadre de planification plus large, qui puisse intégrer des objectifs sociaux, économiques et environnementaux à long terme.

La responsabilité à l'égard des plus vulnérables au sein dans notre société nous engage à une répartition plus équitable du revenu. Elle nous commande d'offrir une meilleure égalité des chances, qu'il s'agisse d'emploi, de logement ou d'éducation. Elle implique également l'élimination du syndrome "pas dans ma cour", ainsi qu'une plus grande implication des communautés dans les prises de décision.

En enfin, la responsabilité à l'égard des autres pays, implique, d'abord et avant tout, la restructuration d'un ordre économique mondial qui continue d'accentuer les inégalités entre le Nord et le Sud.

J'espère que nous pourrons tous, dans un avenir rapproché, affirmer et réaliser ensemble cet engagement essentiel en faveur de la solidarité, de l'équité et de la responsabilité.

RÉSUMÉ DE LA CONFÉRENCE

Le développement viable à Montréal

Marcel Gaudreau

Qu'est-ce que le développement durable en ville?

Si la Commission Bruntland a largement contribué à populariser la notion de "développement durable ", elle n'a par contre que peu précisé ses relations avec le milieu urbain. Encore aujourd'hui, et malgré de nombreuses initiatives utiles, la notion de développement urbain durable reste donc à élaborer. On peut néanmoins déjà cerner quelques éléments d'un développement viable pour une ville comme Montréal. C'est d'abord un développement qui évite le gaspillage des ressources de l'environnement bâti et naturel de manière à les préserver pour les générations futures; il répond aux besoins fondamentaux des populations résidantes sans affecter la capacité des autres populations de faire de même. Enfin, il est axé sur une plus grande qualité de vie, tant en termes "d'aménités" qu'en termes d'avantages offerts par le cadre socio-économique. La vraie question qui se pose maintenant est de savoir le concilier avec la planification urbaine.

Problématique de l'environnement en ville

Une ville est un espace transformé par l'activité humaine, densément peuplé, où les ressources et les processus ont été altérés, sinon contaminés. C'est une grande consommatrice de milieux naturels, sur son site mais aussi sur les territoires environnants où elle puise ses matières premières et rejette souvent le résidus de ses activités. Elle peut être particulièrement affectée par trois variables que j'illustrerai ici à partir du cas montréalais.

- **La qualité du milieu de vie**

La qualité du milieu de vie conserve toujours une dimension subjective et se laisse donc mal évaluer de manière objective. On reconnait néanmoins maintenant que certaines composantes sont particulièrement significatives. C'est notamment le cas du quartier, ce lieu d'appropriation, d'identification et de différenciation. Les quartiers, surtout les quartiers anciens, offrent un apport socio-culturel majeur à la vie collective. Il est donc vital, particulièrement dans la ville centrale, d'assurer la sécurité générale, l'accessibilité des différents services ainsi que la conservation du patrimoine bâti et de l'intégrité des quartiers. D'autre part, la qualité de la vie montréalaise reste diminuée par la persistance de multiples nuisances et pollutions contre lesquelles il faut continuer de lutter. Pour Montréal, exploiter à sa juste valeur le potentiel exceptionnel de son site naturel représente un autre défi majeur. Enfin, à l'échelle régionale, la récupération des berges, la dépollution de l'eau, la reconstitution des écosystèmes, le verdissement, etc. restent des objectifs à poursuivre.

- **La forme métropolitaine**

La forme métropolitaine actuelle est le résultat d'une multitude de décisions prises au fil des ans par des nombreux acteurs soumis à toutes formes de contraintes, et surtout à celles de l'économie de marché. Et le présent contexte institutionnel (CUM, Laval, nombreuses MRC) rend tout à fait illusoire le développement d'une vision plus cohérente de la forme métropolitaine, toujours très dispersée. Pourtant, plusieurs reproches ont déjà été formulés à l'endroit de la forme actuelle et de son facteur structurant, l'automobile: gaspillage considérable des sols et d'énergie non renouvelable, pollution de l'air, coûts importants et mal répartis des infrastructures collectives, déstructuration de la ville centrale, etc. De fait, l'omniprésence de l'automobile constitue maintenant un enjeu environnemental et urbanistique majeur.

- **La crise de la ville centrale**

Plusieurs quartiers de la ville centrale connaissent aujourd'hui de graves problèmes de déséquilibre démographique, de multiplication des clientèles particulières, de sous-emploi, de dégradation sociale et culturelle auxquels s'ajoutent encore la dé-

térioration de l'habitat. Paradoxalement, les processus de revalorisation déjà en cours dans certains de ces quartiers peuvent créer de nouvelles difficultés pour les plus démunis. Aussi, la revalorisation de l'espace urbain central doit-elle respecter la personnalité des quartiers tout en s'inspirant d'un plus grand souci d'équité sociale. L'impact global des mesures environnementales sur les populations touchées devrait faire l'objet d'une attention particulière.

En guise de conclusion: vers un développement métropolitain viable

Il est urgent de doter la métropole d'une planification intégrée à l'échelle de l'agglomération réelle. Cela devrait pouvoir se faire grâce à l'établissement de mécanismes de concertation qui amènerait à la même table tous les acteurs concernés. Nos méthodes de planification sont aussi à revoir. À cet égard, et malgré toutes les critiques souvent fondées qu'on lui a adressées, l'évaluation des impacts environnementaux, à toutes les étapes du processus, m'apparaît utile. Au niveau gouvernemental, un changement radical d'attitude est essentiel, surtout en matière de transport et d'habitation. Quant aux constructeurs, ils se doivent de devenir des partenaires de plus en plus actifs dans la réalisation du développement viable.

TEXTE DE LA CONFÉRENCE

Le developpement viable a montreal

Marcel Gaudreau

Dans la première partie de l'exposé, une définition du développement durable en ville sera proposée, les liens de cette notion avec l'urbanisme et la planification urbaine seront examinés et, enfin, la principale approche permmettant l'intégration de l'environnement comme dimension du développement, l'évaluation des impacts environnementaux, sera brièvement discutée. La deuxième partie porte sur la problématique de l'environnement en ville, en regardant trois grandes variables pertinentes. L'exposé se termine avec la présentation de quelques conditions et orientations d'action permettant d'atteindre le développement urbain viable.[1]

Qu'est-ce que le devéloppement durable en ville ?

L'expression «développement durable» est apparue dans le vocabulaire des économistes avec la montée et la propagation dans tous les milieux d'une prise de conscience de la fragilité de l'environnement naturel. Cette idée a été popularisée d'abord par l'Union internationale pour la conservation de la nature et de ses ressources dans le cadre de la Stratégie mondiale de conservation (1980), ensuite et surtout par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement (Commission Brundtland) qui a publié son rapport en 1987[2]. Celle-ci a fermement insisté sur l'urgence pour les nations de s'engager rapidement sur la voie du développement durable car il y va de la survie de l'humanité. Selon elle, il faut concilier dans les plus brefs délais développement et environnement en gérant les ressources de manière à assurer un progrès durable. Bien qu'elle ait consacré un chapitre à la ville, la Commission a très peu développé l'approche du développement durable en relation avec le milieu urbain. La notion de développement durable en ville, bien qu'actuellement très à la mode, et reliée à des problèmes réels, ne semble pas aller bien au-delà d'un état d'esprit, si bien intentionné soit-il, ou d'initiatives ponctuelles. C'est qu'on n'a pas encore réussi à appuyer ou fonder cette notion sur une approche intégrée et bien articulée des agglomérations urbaines que ce soit en termes de théorie, de méthodologie de compréhension du réel et, finalement, d'opérationalisation ou d'action. Loin de moi l'idée de nier l'importance ou l'intérêt des interventions qui se multiplient dans les municipalités pour améliorer l'environnement ou des projets du Réseau québécois des Villes et villages en santé. Ces initiatives sont très utiles notamment parce qu'elles contribuent à la prise de conscience environnementale. Mais il ne faut pas s'en contenter comme si le but avait été atteint, il faut être conscient qu'il faut aller beaucoup plus loin. L'approche reste sectorielle, ad hoc, et basée souvent sur la bonne volonté des acteurs. Bref, une approche du développement urbain durable reste à développer.

- **Une définition du développement urbain viable**

Il faut d'abord s'entendre sur une définition du développement durable en ville. Précision sémantique : dans le reste de la présentation, j'utiliserai l'expression développement urbain viable (DUV). Viable, en effet, m'apparaît connoter beaucoup mieux que durable, l'idée de la qualité du développement (et non seulement de sa durée) qui constitue un aspect particulièrement important en ville. En s'inspirant du rapport

1 Une partie des idées présentées dans cet exposé s'inspirent des réflexions d'un groupe de travail de l'INRS-Urbanisation sur l'environnement, comprenant entre autres Pierre J. Hamel et Pierre Lamonde.

2 Le rapport original *Our Common Future* a été traduit et publié en français en 1988 sous le titre *Notre avenir à tous*, aux Éditions du Fleuve et aux Publications du Québec.

Brundtland, on peut définir un certain nombre d'objectifs d'un développement viable pour l'espace métropolitain montréalais :

- Un développement qui évite le gaspillage des ressources de l'environnement bâti et naturel, de façon à ne pas mettre en péril l'existence de ces ressources pour les générations futures.

- Un développement qui permette de répondre aux besoins fondamentaux des populations résidentes (santé, sécurité physique et économique, développement personnel, confort, agrément, etc.), sans affecter la capacité des populations extérieures de satisfaire les leurs.

- Un développement qui procure une plus grande qualité de vie tant en termes d'«aménités» présentes dans le milieu de vie qu'en termes d'avantages offerts par le cadre socio-économique (accès à une vie communautaire et culturelle, disponibilité et proximité des services socio-économiques, etc.).

Il faut maintenant regarder les liens de cette notion avec la planification urbaine.

- **Développement urbain viable et urbanisme**

L'environnement a été très tôt une préoccupation de l'urbanisme; il y a donc une certaine démystification à faire relativement à la prétendue «nouveauté» de la reconnaissance du problème. Rappelons qu'à la fin du siècle dernier et à l'aube du 20e, la perte des attributs naturels et les problèmes d'insalubrité en ville, découlant de la rapide industrialisation en Occident, avaient attiré l'attention des réformateurs sociaux. Ce qui donna naissance aux utopies sur le rôle bénéfique de la nature pour l'homme et sur de nouvelles formes urbaines faisant plus de place à la verdure et à l'air pur (mouvement des cités-jardins et des hygiénistes). Au début du 20e siècle, l'urbanisme canadien s'engagea d'ailleurs dans un courant conservationiste devant la dilapidation des ressources naturelles. En 1909, le gouvernement canadien mettait sur pied une Commission pour la conservation des ressources naturelles qui se préoccupa aussi d'aménagement urbain d'ensemble. L'établissement d'un lien entre la conservation des ressources naturelles et l'aménagement urbain était particulièrement novateur à l'époque; et il est toujours d'actualité. Même l'urbanisme moderne, qui s'est établi solidement sur les principes du mouvement fonctionaliste (années 1920), voulait redonner la verdure et l'air pur aux citadins. La Charte d'Athènes, promulguée en 1943, est claire à ce sujet; ce n'est pas par hasard que son auteur, Le Corbusier, ait également conçu la «cité radieuse» de Marseille. Ce qu'il faut retenir, c'est que la banlieue nord-américaine représente le produit banalisé de ces utopies et courants d'idées.

C'est qu'après la 2ième Guerre mondiale, au moment où se manifestait une ère de croissance inégalée et dans un contexte de disponibilité d'énergie à bon marché, l'urbanisme fonctionaliste a mis en veilleuse les enjeux environnementaux au profit d'objectifs économiques et d'efficacité. Le climat était à l'euphorie totale, ce qui n'était guère favorable à un développement urbain réfléchi et contrôlé, soucieux de conservation et respectueux de l'environnement. Il ne fallait surtout pas aller à l'encontre du «progrès». Pas étonnant que les espaces libres plus ou moins proches des zones urbaines n'étaient vus que comme des espaces à développer. Même les considérations sociales furent reléguées au second plan ou tout simplement ignorées. Depuis le début des années soixante-dix, par contre, on assiste à un retour progressif des valeurs environnementales et des objectifs de conservation en aménagement et planification urbaine, l'accent étant mis sur la qualité du milieu de vie comme dimension importante de la qualité de vie en ville. Enfin, aujourd'hui, on constate une sensibilisation croissante de l'opinion aux problèmes environnementaux, qu'on peut associer en grande partie à la montée du mouvement écologiste en Occident. La notion de développement urbain viable représente la version la plus récente des préoccupations et des réflexions rela-

tives à la santé des citadins, à la salubrité et à la qualité du milieu de vie urbain, qui depuis la fin du 19e siècle, apparaissent d'une manière récurrente.

- **L'évaluation des impacts environnementaux en ville**

Bien qu'il n'est pas issu du champ des études urbaines, il existe un courant qui tend, de nos jours, à influencer les pratiques d'urbanisme. Il s'agit de l'évaluation des impacts environnementaux (EIE) qui a été développée, d'abord, en relation avec les grands projets d'exploitation des ressources (généralement éloignés des centres urbains) et qui, présentement, constitue l'approche la plus répandue en Amérique du Nord permettant d'intégrer l'environnement comme dimension du développement. D'abord limitée à l'environnement bio-physique, cette approche a ensuite élargi son champ pour englober les préoccupations humaines. D'ailleurs, les législations sur l'environnement ont confirmé cette vision dichotomique de l'environnement en exigeant, d'habitude, de procéder à l'évaluation des impacts sociaux d'un projet conjointement avec les impacts sur l'environnement naturel[3].

Bien que prévue dans les lois actuelles sur la protection de l'environnement au Québec, la procédure de l'évaluation des impacts naturels et sociaux, ne s'est effectivement appliquée qu'à très peu de projets d'investissement en milieu urbain. Ne sont soumis que les projets présentant des risques pour la santé et la sécurité de la population ou ayant des impacts directs sur l'environnement naturels (ports, quais, grandes infrastructures de transport terrestre, incinérateurs, dépotoirs, remblayage des cours d'eau, etc.). Les projets résidentiels ne sont pas soumis à cette procédure.

L'évaluation des impacts environnementaux, compte tenu de limites importantes, ne doit absolument pas constituer l'unique approche de la planification de l'espace métropolitain, surtout si on veut s'inscrire dans une approche de développement urbain viable. On lui reproche notamment de procéder en aval des projets (les principales décisions sont déjà prises), et de manière ponctuelle (au cas par cas). De plus, elle postule l'existence d'un consensus sur ce qui est désirable et indésirable, hypothèse pour le moins utopique dans nos sociétés pluralistes, particulièrement à l'échelle d'une agglomération comme Montréal. Enfin, il faut souligner la difficulté d'évaluer les impacts environnementaux; ce n'est déjà pas facile au niveau des écosystèmes naturels, on peut s'imaginer alors qu'est-ce que ça représente quand il s'agit de communautés humaines!

Je crois néanmoins à l'utilité de conserver la procédure des EIE en conjugaison avec la tenue d'audiences publiques, et même de l'élargir à de nouveaux projets en milieu urbain. Ces exercices contribuent à la prise de conscience environnementale et incitent les différents intervenants et promoteurs à améliorer leurs projets. Mais son utilité sera décuplé si on l'inscrit dans une perspective plus large et intégrée. J'y reviendrai en conclusion.

Problématique de l'environnement en ville

L'environnement urbain, par définition, est un espace profondément transformé et organisé par l'homme, occupé par une population densément agglomérée. L'urbanisation modifie profondément les processus naturels et détruit même plusieurs ressources de la nature (le sol, le drainage naturel de surface, une grande partie de la flore et de la faune, les paysages, etc.) en

3 L'article 31.9 de la la Loi sur la qualité de l'environnement indique que le gouvernement peut «déterminer les paramètres d'une étude d'impact sur l'environnement en ce qui concerne notamment l'impact d'un projet sur la nature, le milieu biophysique, le milieu sous-marin, les communautés humaines, l'équilibre des écosystèmes, les sites archéologiques et historiques et les biens culturels».

plus de contaminer et polluer plusieurs de ces ressources (air, eau, sol,etc.). Même la lumière naturelle est altérée et diminuée. Il ne reste ici et là que quelques fragments de la nature (boisés, surtout), dont la conservation est aléatoire (agressions de toutes sortes, trop faible étendue). La majorité des espaces verts sont reconstitués (parcs et places publiques). Bref, la ville est une grande consommatrice d'espaces et de milieux naturels sur son site même; aussi, la qualité du milieu de vie en ville se définit moins par les éléments naturels que par les éléments du milieu bâti et aménagé.

De plus, la perte des ressources et attributs naturels et la dégradation de l'environnement, touchent un espace beaucoup plus vaste que le territoire urbanisé immédiat. Les atteintes à l'environnement peuvent affecter aussi des secteurs à l'extérieur des limites de la métropole, soit l'espace péri-urbain, espace soumis à de fortes pressions de développement et considéré un peu comme le déversoir des activités conflictuelles ou polluantes; l'arrière-pays avec qui la métropole entretient des relations; les régions de ressources où elle puise ses matières premières; enfin, tout le territoire atteint par les diverses pollutions originant de la métropole. D'où l'importance de considérer tous ces territoires au moment d'évaluer les impacts des activités en ville.

Arrêtons-nous plus longuement à trois grandes variables concernant directement l'environnement en ville, avec comme toile de fond le cas de l'agglomération de Montréal.

- **La qualité du milieu de vie**

La ville occidentale a connu des progrès remarquables, au 20e siècle. Les conditions de vie désastreuses de la ville industrielle, qui ont prévalu jusqu'au tournant du siècle, sont heureusement révolues, du moins en Occident. De plus, les progrès technologiques, particulièremetn dans le domaine des transports et des télécommunications, ont permis le fonctionnement satisfaisant de métropoles de plus en plus grandes. Cela ne veut pas dire pour autant qu'on a réussi à créer un cadre de vie urbain sans problème, répondant à tous les besoins et aspirations de toute la population urbaine, tout en ayant éliminé ou tout au moins grandement atténué les atteintes à l'environnement. Une vision aussi optimiste est régulièrement battue en brèche : St-Basile et St-Amable constituent encore des menaces, la région métropolitaine est parsemée de terrains contaminés, les ingéalités se creusent entre les quartiers montréalais pour ce qui est du statut socio-économique et aussi de la qualité de vie, etc.

De plus, les progrès réalisés l'ont été souvent au détriment de la qualité d'autres milieux. Par exemple, la ville produit beaucoup de déchets qu'elle cherche à évacuer à l'extérieur de son territoire, pour des raisons évidentes d'hygiène, mais sans se soucier des effets sur le milieu récepteur (rivière, nappe phréatique, zone habitée voisine, etc.). En d'autres termes, les stratégies adoptées par les villes et visant à assainir leur propre milieu de vie, ne font que déplacer le problème plus loin. En fait, la production et la disposition des déchets urbains constituent un des grands enjeux environnementaux de l'heure.

Qu'en est-il au juste de la qualité du cadre de vie Montréalais ? C'est une question délicate car il subsiste une part significative de subjectivité dans son appréciation. Il serait trop long ici de faire le tour des tentatives d'évaluation de cette qualité selon différentes méthodes (comparaison d'indicateurs de situation et de normes jugées désirables, analyse des perceptions subjectives des individus de leur environnement, étude de satisfaction/insatisfaction des usagers vis-à-vis du logement et de l'habitat). Mais la prise de conscience des dernières années vis-à-vis l'environnement urbain a contribué à faire ressortir certaines composantes qui contribue fortement à la qualité de vie en ville. D'abord, il y a le quartier : c'est le lieu que l'on cherche à s'approprier et le lieu de l'identification et de la différenciation. Les quartiers, surtout les quartiers anciens, constituent le tissu socio-culturel de la ville; leur mosaique représente un apport majeur à la richesse culturelle de l'agglomération. Malheureusement, dans les zones de banlieue éloignées, on continue

d'ériger un habitat homogène et de faible densité, fortement orienté sur la sphère de la consommation individuelle; ce type d'habitat est très peu favorable à l'établissement de liens communautaires, à l'épanouissement culturel, et au développement d'une conscience des impacts collectifs de ses comportements individuels.

Le quartier est aussi un espace de sécurité surtout pour les personnes moins autonomes comme les personnes âgées, les handicapés et les enfants. Particulièrement dans les quartiers anciens de la ville centrale, il est important d'améliorer cette sécurité au niveau de la circulation des piétons, de l'accessibilité aux différents services, et aussi, de la protection contre les agressions à la personne et contre les sinistres. Il est primordial d'assurer également la conservation du patrimoine bâti et de l'intégrité des quartiers. On est heureusement loin des grandes opérations de rénovation urbaine qui consistaient, dans les années 1950-1970, à nettoyer, voire raser, pour «moderniser» et rendre plus fonctionnel. Mais tout n'est pas encore joué, loin de là. Plusieurs quartiers sont touchés par des processus de mutation de leur économie, de ségrégation sociale et de transformation de l'habitat (par la gentrification, le dépeuplement, certaines interventions publiques de revalorisation des quartiers, etc.). Je reviendrai sur les problèmes socio-économiques.

La qualité du cadre de vie montréalais est diminuée aussi par la persistance de multiples nuisances et pollutions, malgré les progrès réels qui ont été réalisés. L'automobile constitue sans doute la principale source de nuisances en ville, en même temps qu'elle pose les plus grands défis de l'heure à l'aménagement urbain et métropolitain. Prenons, par exemple, le problème de la pollution sonore qui affecte gravement les villes et qui provient en grande partie du système de transport. La trop grande proximité des autoroutes et grandes artères des zones résidentielles posent des problèmes quasi insolubles. Les écrans anti-bruits qu'on installe à grands frais (talus, murs, rangées d'arbres) ne sont que des palliatifs. Le problème aurait pu être éliminé à la source par une planification d'ensemble rendant possible l'optimisation des tracés ou encore un choix alternatif de mode de transport. Le plus grave, c'est que certaines municipalités aient laissé construire après coup des logements tout près des emprises.

Il faut mentionner aussi le problème des banlieusards qui traversent en voiture les quartiers centraux pour aller travailler au centre-ville. Les résidants de ces quartiers en subissent plusieurs inconvénients : pollution par le bruit et les émanations gazeuses, menace à la sécurité des piétons, encombrement des rues. En outre, l'automobile occupe plusieurs terrains vacants, constituant une source majeure de pollution visuelle dans les quartiers centraux. Il est d'ailleurs symptomatique de voir les voitures envahir rapidement les zones en déstructuration (stationnements remplaçant les bâtiments démolis).

Les espaces verts et les ressources naturelles sont reconnus depuis longtemps comme des éléments majeurs de la qualité de l'environnement urbain. Pourtant, dans la pratique du développement urbain, on a trouvé mille et une raison pour les faire disparaître («inutilité», potentiel à rentabiliser, coûts d'entretien, etc.). Comme résultat, l'environnement naturel se résume en ville à des espaces morcelés : parcs (espaces naturels ou paysagés), boisés résiduels (se trouvant surtout sur des propriétés institutionnelles ou privées), et parfois, bouts de rives accessibles et terres encore cultivées (à la périphérie de l'agglomération). Pour ce qui est du couvert végétal, on sait que certains quartiers de l'est de Montréal sont très déficitaires. Quand on considère les caractéristiques exceptionnelles du site naturel de l'agglomération montréalaise (un archipel au confluent de deux grands cours d'eau), on ne peut faire autrement que de déplorer la dilapidation d'une beaucoup trop grande portion de ce potentiel.

Un travail énorme doit être entrepris à l'échelle de la région métropolitaine pour ce qui est de la récupération et de la renaturalisation des berges, de la dépollution des cours d'eau, de la reconstitution d'écosystèmes naturels et du rétablissement de la diversité biologique, du verdissement des

milieux urbains les plus artificialisés, de la création de réseaux verts, de la sauvegarde des boisés résiduels, etc. Tout en déplorant l'absence de coordination métropolitaine ou même régionale dans le domaine des espaces verts (comme dans d'autres domaines), il faut reconnaître l'intérêt de certaines actions déjà entreprises ou en préparation. Le programme de la CUM relativement à l'établissement et à l'aménagement de parcs régionaux est digne de mention (création de sept parcs d'un total de près de mille hectares). Malgré des lacunes évidentes en termes de localisation et d'accessibilité, les parcs régionaux restent un des plus beaux fleurons de la CUM.

- **La forme métropolitaine**

La région métropolitaine prend la forme d'une étoile à plusieurs branches qui s'étirent loin du centre, bien au-delà des obstacles naturels que constituaient les cours d'eau, avec une urbanisation discontinue et dispersée à l'extérieur du noyau urbain central (le morcellement est à son maximum au niveau de la couronne suburbaine). La forme métropolitaine est le résultat d'une multitude de décisions prises au fil des ans par un large éventail d'acteurs publics et privés, à l'intérieur d'un système de contraintes liées au marché immobilier et foncier, à la conjoncture économiques, aux contrôles des pouvoirs publics, aux taux hypothécaires, etc. Les contraintes géographiques ont été en grande partie surmontées par la construction de plusieurs ponts et autoroutes permettant de relier l'île de Montréal à des points se trouvant aux quatre coins cardinaux. Dans une situation caractérisée par le morcellement du gouvernement local (une centaine de municipalités) et l'absence d'un organisme métropolitain, on peut dire que la forme de l'agglomération montréalaise a été façonnée par les règles de l'économie de marché.

La création des MRC à la fin des années soixante-dix, n'a pas fait avancer la question de la planification métropolitaine. Ainsi, en plus de la CUM et de Laval, une dizaine de MRC sont partiellement ou totalement comprises dans les limites de la région métropolitaine. Ces MRC, d'ailleurs, défendent un point de vue strictement local dans leurs schémas d'aménagement, notamment en prévoyant dézoner des terres agricoles pour des fins de développement urbain. Qui plus est, elles appartiennent à des sous-régions qui s'étendent en grande partie en dehors des limites de la région métropolitaine (par exemple, la Montérégie, sur la Rive Sud). Ce contexte institutionnel rend tout à fait illusoire le développement d'une vision cohérente de la forme métropolitaine.

Si on tient compte que les municipalités locales ont eu tendance à imposer très peu de contraintes relativement surtout à la localisation des développements résidentiels, on comprend que le système de transport routier, implanté par les gouvernement supérieurs (à partir de la fin des années cinquante), ait pu alors exercer sa pleine influence comme facteur structurant. L'expansion du réseau routier et autoroutier était même une condition au bon fonctionnement du système de production résidentielle. En effet, un des grands objectifs du gouvernement canadien en habitation était de sauvegarder l'accessibilité financière au logement. Cette volonté de rendre disponibles des logements à prix modéré sur le marché résidentiel, reposait sur une offre de terrains bon marché; or, ces terrains se trouvaient à la périphérie, sur des sites que les différentes vagues d'urbanisation ont repoussé de plus en plus loin.

Plusieurs reproches ont été formulés à l'endroit de la forme métropolitaine dispersée et à l'automobile qui en est le facteur structurant. On peut mentionner : le gaspillage de sol à une très grande échelle qui entraîne des pertes définitives de terres agricoles, d'espaces verts, de sites et ressources naturelles; le gaspillage d'énergie non renouvelable et la pollution de l'air qui affecte non seulement l'air au-dessus des villes mais le climat mondial (contribution à l'effet de serre); le développement de secteurs résidentiels de faible densité qui entraîne des coûts collectifs importants (en infrastructures et services) et actuellement mal répartis; la déstructuration de la ville centrale (tant au point de démographique

que socio-économique). Bref, la métropole est devenue fortement dépendante de la voiture particulière dont l'omniprésence constitue aujourd'hui pour tous les gestionnaires urbains, un enjeux environnemental et urbanistique majeur.

La crise urbaine : crise de la ville centrale

Les problèmes démographiques et socio-économiques qui touchent durement la ville centrale de Montréal, ne peuvent être dissociés des tendances du développement de l'ensemble de l'agglomération. Surtout qu'on semble s'installer, pour longtemps, dans un contexte de croissance limitée, dans lequel finalement on se disputera toujours le même gâteau. Si l'approche du développement urbain viable fait l'unanimité, il faudra bien qu'on accepte résolument de régler la crise de la ville centrale. Car la solution des problèmes sociaux constitue aussi un défi majeur que doit relever cette approche de la ville.

Indépendamment des conjonctures qui exacerbent ou atténuent les difficultés, plusieurs quartiers de la ville centrale connaissent de graves problèmes de déséquilibre démographique, de multiplication des clientèles particulières, d'intégration des immigrants, de sous-emploi chronique, d'appauvrissement, de dégradation sociale et culturelle, qui combinent souvent leurs effets à ceux de la détérioration de l'habitat. Assez paradoxalement, en même temps, des processus de revalorisation sont à l'oeuvre dans certains de ces quartiers, créant de nouvelles difficultés pour les plus démunis et les moins mobiles (surtout les personnes âgées). Tous ces problèmes posent d'énormes défis que la Ville de Montréal ne saurait relever seule.

Les interventions publiques ayant pour but de revaloriser et redynamiser l'espace urbain central doivent s'inscrire aujourd'hui dans une optique plus respectueuse de la personnalité propre des quartiers et s'inspirer d'un plus grand souci d'équité sociale. De plus, on devrait tenir compte de l'impact sur les populations des quartiers anciens de l'adoption de mesures visant à améliorer l'environnement et la qualité de vie, surtout si l'on envisage de faire supporter les coûts de ces mesures par les bénéficiaires. Enfin, plus largement, les interventions gouvernementales dans la région de Montréal devraient prendre en compte prioritairement les impacts sociaux qui en résulteraient pour la population montréalaise.

En guise de conclusion : vers un développement métropolitain viable

En terminant, j'aimerais attirer l'attention sur l'urgence d'adopter l'approche de développement viable pour la région métropolitaine et, d'abandonner en contrepartie la pratique obsessive de chercher des mesures ponctuelles et à court terme, en fonction des crises conjoncturelles ou sectorielles. Comme le souligne la Commission Brundtland, un changement d'approche s'impose de manière pressante pour enfin s'attaquer aux causes, et non seulement aux effets, et pour prendre en compte les interdépendances entre les problèmes.

L'objectif est donc, en clair, de doter la métropole d'une planification intégrée à l'échelle de l'agglomération réelle. Une des premières conditions à réaliser si on veut relever ce défi est l'instauration sans délai d'un leadership métropolitain qui fait si cruellement défaut présentement. Est-ce que cela implique qu'on doive passer nécessairement par les affres d'une réforme institutionnelle majeure ? L'expérience passée nous enseigne que les changements au niveau des structures décentralisées sont pénibles et surtout très longs à se produire. Il me semble plus réaliste, dans un premier temps du moins, de miser sur l'établissement de mécanismes de concertation amenant à la même table la CUM, les différentes MRC comprises totalement ou partiellement dans la région métropolitaine, ainsi que les deux paliers supérieurs de gouvernement.

Il nous faudra modifier aussi nos méthodes de planification. En particulier, il m'apparaîtrait utile de pévoir l'évaluation des impacts environnementaux (physiques et sociaux) à tous les niveaux et à toutes les étapes du processus de planification (ne pas

se limiter à l'évaluation des impacts des projets ponctuels). De leur côté, les professionnels de l'aménagement, en association avec les responsables locaux, doivent passer par une remise en question de leurs pratiques de façon à mieux intégrer l'environnement physique et social dans les critères de planfication.

Au niveau gouvernemental, il faut insister sur l'importance d'un changement radical d'attitude en ce qui concerne Montréal, surtout dans le domaine du transport et de l'habitation. Les gouvernements doivent éviter surtout les mesures qui perpétuent les tendances à l'étalement à la périphérie et au déclin du centre. Pour guider leurs propres interventions dans la région, ils auraient avantage à se doter de principes directeurs, un peu à la manière de l'option préférentielle d'aménagement que le gouvernement du Québec s'est déjà donné.

Enfin, les constructeurs ont manifesté qu'ils peuvent s'adapter aux nouvelles situations en s'associant avec des concepteurs pour promouvoir des projets innovateurs ou en orientant leurs activités vers la restauration domiciliaire. Ils doivent maintenant accepter d'agir en partenaires des pouvoirs publics dans la réalisation de projets qui s'inscrivent dans les objectifs du développement viable pour la région métropolitaine.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES

Question d'un planificateur urbain: on associe souvent développement durable et densification. Quel est le coût de la concentration? Est-ce que l'étalement est en train de s'essouffler?

M. Gaudreau On attire beaucoup l'attention sur les effets de la forme étalée sans qu'effectivement des alternatives soient proposées. Plusieurs expériences commencent à se poindre dans la région de Montréal et qui illustrent certaines possibilités. La solution ne réside pas à mon avis dans la densification et je suis d'accord pour dire qu'il y a des coûts à la concentration. La littérature scientifique américaine laisse conclure que les coûts reliés à l'étalement ne sont pas si évidents par rapport à la concentration qui, elle, amène d'autres types de coûts. Il s'agit avant tout d'un choix de société et il faut qu'on mette un frein à la perte de territoires agricoles et d'espaces naturels et qu'on soit plus imaginatifs pour favoriser le retour en ville. En ce qui touche l'essoufflement de l'étalement, les tendances démographiques vont dans ce sens mais cela ne tient pas compte du fait que les enfants qui naissent dans les zones périphériques y demeureront et deviendront à leur tour des premiers acheteurs. Les mécanismes du marché les amèneront à aller encore plus loin en périphérie là où les maisons seront encore moins dispendieuses. Il y aura surement moins de pression que par les annnées passées sans pour autant en conclure que l'étalement soit essoufflé.

M. Lajoie On ne peut pas y répondre en blanc et en noir. Cela dépendra aussi de certains autres facteurs, comme l'ensemble de la concertation au point de vue de la planification des agglomérations urbaines. Il en va de même pour banlieue, là où s'opèrent des changements drastiques de la population. Quant aux coûts sociaux reliés à la densification, il faut ajouter certains paramètres: il existe effectivement d'autres coûts sociaux à considérer lorsqu'une certaine mixité et une certaine intégration n'existe pas. Il y a de la place à un juste milieu plus équitable que ce que l'on observe présentement dans la façon de planifier nos villes. Il existe certainement des gestes que l'on peut poser pour favoriser une certaine densification qui pourrait constituer également un attrait pour le retour des banlieusards vers les villes.

Question d'un architecte relative à la pertinence, pour la SCHL, de mettre sur pied de nouveaux programmes pour faciliter l'avènement du développement durable.

M.Lajoie Depuis quelques années, la SCHL a certainement joué un rôle d'appoint dans le sens de s'assurer que la recherche et le développement étaient faits sur le sujet et que les informations étaient diffusées tout en mettant le foyer sur certains thèmes et certaines contraintes pour faire en sorte que les gens puissent prendre la meilleure décision. Je ne voudrais pas parler d'un programme spécifique, parce qu'à mon avis là n'est pas la solution. Par les années passées, lorsqu'on a décidé de fermer certaines institutions à travers le pays, on cherchait à réintégrer la clientèle à l'intérieur de communauté où il y aurait de meilleurs services --et une qualité de vie qu'ils n'avaient pas en institutions. Ce qui est arrivé, c'est que ceux qui ont pris ces décisions, n'en n'ont pas parlé à d'autres intervenants qui avaient besoin de prendre des décisions où de mettre en place les infrastructures et les effectifs pour recevoir cette clientèle. Nous nous sommes alors retrouvés avec bon nombre de personnes qui ont joint depuis le groupe des itinérants. Tout cela pour parler de l'effet "silo". Des décisions qui se prennent en silo au lieu de se prendre de façon latérale, en ensemble. Donc, la concertation. À la SCHL, on cherche maintenant à s'assurer que toutes les parties se retrouveront à la même table. Par exemple, nous avons mis sur pied le Comité national sur la recherche en habitation sur laquelle siègent tous les différents acteurs de l'industrie, les prêteurs, les constructeurs, les groupes sociaux, les municipalités, les gouvernements, etc.. Ce Comité a pour tâche de décider des sujets de recherches qu'il faut effectuer dès maintenant en nous assurant que cette information soit diffusée. Une des autres attitudes dont nous nous sommes éloignés, comme dans les années 60 et 70, c'est la tendance du gouvernement

supérieur à résoudre les problèmes à coup de millions. Parce que les décisions se prennent au niveau local et vous devez absolument donner l'opportunité aux décideurs du niveau local de faire des choix avec l'information disponible.

Question d'un constructeur relativement au peu d'espace dans une ville comme Montréal et au fait que le développement durable y soit condamné à une forme d'urbanisme d'intégration d'édifices à l'architecture d'un secteur donné.

M. Gaudreau En regardant différents concepts proposés par des architectes, il y a sûrement moyen de trouver des solutions. Je suis d'accord pour bâtir tout le terrain dans les quartiers centraux. Mais plusieurs villes occidentales ont réussi à créer des terrasses intégrées dans des bâtiments. Quant aux autres types d'espaces verts, Montréal avait proposé certaines intitiatives comme la création de réseaux verts dans des secteurs bâtis en utilisant les emprises de voies ferrées abandonnées. Il est faux de penser qu'on ne peut plus reverdir. Toute la question du couvert végétal par exemple avec la plantation de plusieurs milliers d'arbres par année.

M.Lajoie Il y a toujours moyen, sans faire de miracles, de réaménager de façon à être en harmonie avec l'environnement. Quelques exemples: nous réexaminons présentement certains projets de logements publics subventionnés tant par la SCHL que dans le cadre des ententes fédérales-provinciales dans le but de trouver des réaménagements susceptibles d'offrir une meilleure qualité de vie. Aussi, nous pensons à l'utilisation de terrains sur lesquels on peut planifier des projets offrant beaucoup au niveau de la qualité de vie, non seulement pour les projets eux-mêmes mais aussi pour les quartiers dans lesquels ils s'insèrent. Deux projets à Vancouver où la SCHL joue un rôle: Falls Creek (sols contaminés) et Granville Island qui sont reconnus à l'échelle mondiale. Nous, soit la province, la SCHL et la municipalité, avons pu, dans le cas de Falls Creek en particulier faire quelque chose de vraiment bien. Boston constitue également un très bel exemple. Mais tout cela a été réalisé dans le cadre d'un partenariat privé/public. Lorsqu'on parle de faire des choses, et je dis peu importe ce que fait la SCHL, la province ou la municipalité, on parle de les réaliser par la voie du partenariat non seulement public, mais aussi public et privé. Et je parle autant du logement abordable que du logement du marché.

Question d'un chercheur en milieu municipal: D'accord pour le partenariat, mais tant que les coûts réels ou externes ne seront pas intégrés, on ne résoudra pas le dilemme de Montréal. Il faut une volonté politique pour intégrer ces coûts externes dans les prix des maisons.

M.Lajoie Ceci est vrai dans le sens qu'on doit prendre ces coûts en considération. Aux Etats-Unis, la fiscalité aide le partenariat public-privé, ce qui n'est pas le cas ici. Il existe quand même un type de partenariat public-privé au Canada. La SCHL a mis sur pied un tel centre sur lequel siègent à peu près tous les acteurs qui sont ici présents aujourd'hui. Mais je ne suis pas d'accord qu'une province ou une ville ne puisse rien faire, sauf attendre que l'on intègre ces coûts externes. D'ailleurs, ces villes et provinces possèdent des terrains et disposent d'outils tels la règlementation. Et elles peuvent s'assurer d'un certain type d'habitation sur leur territoire et peuvent en arriver à un développement durable. L'exemple de "l'Art de vivre en ville", de Montréal incidemment, est très éloquent.

Question d'un urbaniste relative à la pertinence pour la planificateurs urbains d'établir des plans par petits secteurs de façon à mettre en valeur le bâti existant plutôt que d'y aller par grands plans d'ensemble.

M.Lajoie On a peut-être perdu avec le temps la notion d'appartenance à un quartier et à une communauté bien définie. Même si je pense qu'on a besoin d'une vue globale pour planifier une région, l'expérience d'une grande agglomération canadienne, Calgary je crois, a montré qu'en décentralisant une partie des décisions, tel le budget municipal, sur une base de petits

ensemble, on a réussi à favoriser un meilleur esprit communautaire et une prise en charge par les citoyens du quartier.

Commentaire d'un planificateur à l'effet que Montréal tend à favoriser la ville de banlieue et l'exode urbain.

Commentaire d'un constructeur à l'effet qu'il est impossible à Montréal de contrer l'exode urbain devant l'attirance des jeunes ménages qui cherchent à s'exiler en banlieue et ce, sans égard aux subventions.

Commentaire d'un urbaniste sur les schémas d'aménagement dont la prise de décision n'est pas au niveau municipal. Il cite l'illusion pour la municipalité de contrôler son territoire devant la multiciplicité des intervenants gouvernementaux sur les infrastructures majeures telles hôpitaux, autoroutes, CEGEPs, Palais de justice, et même les zones de conservation qui tombent sous la juridiction du Ministère de la chasse et de la pêche. Ce sont ces grands ministères qui doivent s'asseoir ensemble.

Commentaire d'un autre constructeur sur l'attirance des jeunes ménages vers les banlieues. Selon lui, leur préoccupation première est de devenir propriétaire et la banlieue leur en offre l'occasion. De même ils sont sensibles à une meilleure qualité de vie pour élever leur famille. Il y a un travail énorme à effectuer dans les villes pour les convaincre du contraire.

Commentaire d'un représentant de municipalité à l'effet que la fiscalité municipale met les municipalités en concurrence les unes avec les autres. Comment peut-on espérer se concerter quand on ne recherche qu'à s'approprier la plus grande part de l'assiette fiscale.

M. Gaudreau Effectivement, depuis la réforme de la fiscalité municipale, les municipalités ont réagi en changeant leurs objectifs et ne veulent plus entendre parler de logements de type "walk up" ou de maisons individuelles modestes; on vise tout de suite un produit de valeur plus grande justement pour maximiser l'impact positif sur la fiscalité.

Commentaire d'un ancien ministre des affaires municipales:La parole je l'ai eu pendant 10 ans, maintenant j'écoute. À l'époque, nous avions adopté une mesure de fiscalité municipale basée sur la valeur foncière des propriétés, ce qui a eu pour effet de les mettre en compétition les unes avec les autres. Quand on dit que l'automobiliste ne paie pas ce qu'il en coûte vraiment pour entretenir les routes, les déneiger, ne paie pas les coûts de pollution reliés simplement au déglaçage de ces routes, ne paie pas le coût d'élimination des pneus usés, on réalise juste par ces quelques exemples qu'on ne paie pas cher pour aller vivre en banlieue. Il n'y a pas de surtaxe sur la nouvelle école qu'on devra y construire alors qu'ici, à Montréal, on ferme des écoles depuis des années. On loue maintenant des bâtiments publics qui sont inutilisés. Les taux d'inoccupation dans les hôpitaux sont considérables...On pourrait ainsi multiplier la liste.J'écoute les solutions qui sont proposées ici. Dans ce sens, les mesures préconisées par la récente réforme municipale sont bonnes. Elles le sont moins à partir du moment où c'est Québec qui va décider quelle sera la route à construire, à asphalter ou encore les policiers qu'on embaûchera. En d'autres termes, on a refilé une partie de l'entretien routier au niveau local mais sans leur donner nécessairement le pouvoir de décider du niveau de service qu'ils désirent. Egalement, il est beaucoup plus facile de construire dans une ville de banlieue qu'à Montréal. Il y a des entrepreneurs qui ne veulent rien savoir de Montréal en raison des délais trop long ou encore des règlements municipaux reliés à la construction qui date d'une époque archaique. Ce n'est que bien tard que la Ville de Montréal a permis des types de construction qui étaient permis depuis longtemps en banlieue. En conclusion, je dirais que la force d'attraction d'une ville de banlieue c'est une chose, mais que la force de répulsion de la Ville de Montréal c'en est une autre.

SYNTHÈSE

Louise Roy

Ce qu'on veut faire maintenant, c'est se poser collectivement la quesiton: quels sont les gestes à court et moyen terme que les gouvernements, les institutions financières et l'industrie devraient poser pour entreprendre le développement durable tout en maintenant la dynamique économique que génère l'industrie? Identifier une série d'éléments dont on pourrait faire état dans les Actes du colloque et qui représenteraient votre point de vue sur la question. Quelle est la part de responsabilité de chacun en termes de gestes concrets à poser et, comment il peut y avoir des partenariats à développer? Mais auparavant, une synthèse des propos et discussions de la journée s'impose afin de nous rafraîchir la mémoire et nous permettre de mieux aborder cette très importante finale de la journée. M. Robert Lajoie a été contraint de nous quitter précipitemment il y a quelques minutes et comme il devait se charger d'effectuer cette synthèse, je demanderai à M. Gilles Gagnon, de la SCHL, d'agir en son nom.

La synthèse de la journée

Gilles Gagnon

D'abord, premier constat fait par M. Divay: le secteur de l'habitation est en retard sur les autres secteurs économiques dans la réalisation de l'implantation du développement viable.

Deuxièmement, contrairement à l'hypothèse de départ qu'il existait trois éléments dans le développement durable, à savoir l'économie, l'environnement et l'élément social, il se dégage un quatrième élément, soit la valorisation de la diversité. On formulerait ainsi les quatre éléments de la façon suivante:

Premier élément: respecter la capaciter de support de l'environnement (automobile, eau, déchets, bruit, air intérieur et extérieur, lumière, etc).

Deuxième élément: l'efficacité énergétique

Troisième élément: valoriser la diversité, et c'est peut-être l'aspect nouveau de cette journée, la question de l'intégration des quartiers, créer et favoriser un esprit communautaire, encourager la mixité sociale et de tenure, soit industrielle et résidentielle.

Dernier élément: la dimension sociale avec ses connotation de qualité de vie, d'équité et de qualité de vie.

Troisièmement, il est essentiel de revoir nos attitudes. Une philosophie centrée sur la responsabilité est à la base du développement durable. La structure sociale disloquée actuelle est moralement incacceptable et présente des risques à long terme pour la société. On a mentionné que cette situation avait des impacts sur le plan social et sur celui de l'endettement des gouvernements. L'équité est une dimension essentielle du développement durable. On a également pointé que le développement durable était axé sur la révision des procédés plutôt que sur l'ajout de nouvelles technologies à caractère palliatif et que, par conséquent, cette forme de développement pouvait être générateur de profits pour tous.

Enfin, le dernier point: le marché demeurera un élément moteur du développement durable.

En regardant le marché, 1992 nous annonce une reprise lente qui sera caractérisée par une forte disponibilité de fonds hypothécaires, un marché de la rénovation en pleine croissance, des taux d'inoccupation élevés et une demande accrue pour la maison de deuxièmes acheteurs.

En somme, des opportunités de marché dans le domaine de la rénovation et de la conversion d'immeubles locatifs en copropriétés ainsi que dans des maisons plus dispendieuses.

Donc, une opportunité pour amorcer, tant dans le neuf que dans l'existant, une implantation de logements environnementalement plus acceptables.

L'industrie semble déjà être en mesure de relever le défi technologique; certaines institutions financières ont déjà commené à considérer les contraintes mais aussi les avantages de ce nouveau marché; des gouvernements soutiennent des initiatives de recherche et de démonstration et certains ont déjà élaboré des politiques dans le domaine de l'habitation.

Mais on sent un besoin évident de sensibiliser davantage la population, de la responsabiliser en fonction des besoins à venir autant que présents et à tenir compte des coûts réels sociaux, en tenant compte de sa capacité de payer.

On croit qu'il existe un besoin pour mieux coordonner la planification du territoire dans une perspective globale et mettre fin à la concurrence féroce des administrations municipales pour élargir leur assiette fiscale.

De même, il est essentiel de revoir l'efficacité des administrations municipales afin d'accroître la souplesse de l'industrie dans la recherche de solutions innovatrices, et de réduire les coûts de production, tant municipal qu'interministériel.

On pose enfin la question de la pertinence du concept de la maison unifamiliale traditionnelle dans le contexte du développement durable.

Pistes à court terme que l'on devrait explorer selon les conférenciers à la suite de la rencontre

Gérard Divay

Quatre points à souligner

Premièrement, à très court terme, avoir une meilleure information sur tout ce qui est déjà disponible, comme les nouveaux produits, techniques de construction, l'ensemble des mesures très concrètes qui peuvent être prises dans la perspective du développement durable. Cette information existe, mais n'est souvent pas facilement accessible.

Deuxièmenent, multiplier et faire connaître les projets de démonstration qui s'inspirent du développement durable. Et ça dans tous les milieux, pas seulement dans les banlieues, mais dans les vieux quartiers pour de nouveaux types de logement et pour la rénovation de bâtiments. Il n'y a pas de demande sur le marché pour les choses que les gens n'ont pas vues.

Troisièmement, apprendre à s'enrichir mutuellement et ceci au sens matériel du terme. Il y a toutes sortes d'intervenants qui ont des intérêts à faire changer les choses et s'ils apprennent à travailler ensemble dans le cadre de projets concrets, ils peuvent tous y trouver leur intérêt.

Enfin, et peut être le plus difficile, apprendre à calculer les coûts de l'habitat dans une perspective de long terme tant au niveau individuel, lorsqu'on achète une propriété, que collectivement au niveau des municipalités et, ce qui est le plus difficile, au niveau de l'ensemble de la collectivité.

Gilles Soucy

J'aimerais plutôt parler d'orientations à suivre que de moyens concrets. Il est difficile d'ancitiper le rôle d'une institution financière en termes de développement durable. À Desjardins, nous avons fait de l'environnement une orientation majeure au point d'avoir établi des critères en ce qui concerne le crédit commercial et industriel afin que des choix puissent être exercés en fonction de la protection de l'environnement. Ce geste concret peut être imité par les autres institutions financière pour favoriser un développement compatible avec l'environnement.

Un autre point fondamental: en venir au niveaux des administrations publiques à une plus grande consistance et cohésion touchant le développement urbain et la gestion de l'environnement de façon globale. La compétitivité des municipalités sur la question de la fiscalité et la concurrence des divers niveaux de gouvernement ne sont pas compatibles avec le développement durable. Notre trop grande gestion à court terme est à changer. Le défi est d'autant plus crucial qu'il se situe dans un contexte économique d'endettement public qu'il faudra de dix à quinze ans à résorber, ce qui demandera, dans une perspective de développement durable, la collaboration du secteur privé.

Marcel Gaudreau

Je reviens à ma suggestion de créer une tabie de concertation au niveau de l'agglomération de Montréal. Je proposerais comme agenda en priorité le transport en commun et la planification du réseau de transport afin que le gouvernement du Québec ne soit pas le seul à tracer les futurs grands axes dans la région. J'incluerais aussi à l'agenda le zonage agricole et la proctection des espaces verts dans la région métropolitaine. En ce qui concerne les administrations supérieures, je verrais comme action pressante, au niveau des politiques d'habitation, qu'on mette fin aux programmes de subventions à l'accès à la propriété, compte tenu qu'on crée ainsi de la discrimination en termes de typologies de logement. En corrollaire, on devrait aider de façon plus importante la rénovation des vieux quartiers, tout comme il faudrait simplifier le processus de demande de fonds pour la rénovation pour donner une alternative au logement neuf.

Anh Trinh

À très court terme, c'est ce qu'on a fait aujourd'hui. Le premier geste est d'asseoir tout le monde, autant le niveau politique, les institutions financières, les constructeurs, etc., et d'échanger les points de vue.

À moyen terme, il y a la question de l'éducation et de la sensibilisation des intervenants et des consommateurs pour qu'ils pensent en fonction des besoins futurs.

À plus long terme, il faudra trouver une façon d'internaliser le coût réel aux bénéficiaires. À l'heure actuelle, on a tendance à subventionner indirectement ou cacher les coûts réels; tant que les gens ne paieront pas ces coûts réels, ils continueront de provoquer l'étalement en périphérie, ce qui va à l'encontre du développement durable à long terme.

François Bernier

Ce qui frappe au fond, c'est qu'il n'y a pas de solutions uniques, sinon un ensemble de solutions et qu'il est avantageux de toutes les exploiter en passant par la tarification, à l'élaboration de nouvelles normes. Je suis d'accord avec le terme de M. Divay, "s'enrichir mutuellement" lorsqu'on se dit qu'il faudrait en faire un objectif de ce fameux développement durable et un objectif opérationnel en plus. Quand on regarde aussi du côté des municipalités, ce serait de leur demander d'avoir un esprit d'accueil à de nouveaux projets, c'est-à-dire, réexaminer leur règlementation, et être ouverts à de nouvelles structures qui dépasseraient le cadre des municipalités. À court terme, il semble difficile d'imaginer qu'une municipalité abandonerait sa capacité de décider de ce qui se passe à l'intérieur de ses limites pour se soumettre à une volonté d'ensemble, mais la clé de "s'enrichir ensemble" permet d'opérationnaliser le tout. En ce qui concerne les gouvernements supérieurs, une seule chose: tout en exploitant le côté tarification, il ne faudrait pas oublier la marge de manoeuvre qu'il faut laisser aux consommateurs. C'est cette seule marge de manoeuvre qui leur permettra de faire, à coût égal, un choix en faveur de l'environnement. Plus spécifiquement, au niveau de l'industrie, j'ai retenu l'idée des "packages". Il serait intéressant d'examiner ce type de packages, tant dans le domaine de la rénovation que du neuf, qui pourraient être offerts au public et reconnus comme tels par des identifications précises. Dans ce sens, l'idée de subventions pour appuyer de tels packages n'est pas à rejeter. Toujours pour l'industrie, il y a encore beaucoup de chemin à faire au niveau de la planification des projets de manière plus respectueuses de l'environnement, notamment au plan des déchets de construction résidentielle. Enfin, au niveau du recyclage, il y a des initiatives à entreprendre et l'industrie semble être prête à emboîter le pas.

Commentaires de l'assemblée

Un universitaire Ce que j'ai pu sentir de l'ensemble des propos de cette journée, c'est la volonté de responsabiliser les gens, qu'ils soient locataires ou propriétaires, qu'ils apprennent à faire leur analyse du coût/avantage, à internaliser les coûts, comme le disait M. Trinh. Responsabiliser les organismes gouvernementaux, les associations...Tout ça, avec le minimum d'interventions gouvernementales et laisser le marché prendre l'initiative. Les gouvernements ne devraient que susciter l'émergence de projets de démonstration car ils tracent vraiment la voie de l'avenir. Comme le disait M. Divay: projets pratiques et technologiques applicables. Ça serait vraiment de l'aide concrète."

Louise Roy **Vous venez de donner le menu de la prochaine rencontre!**

Un urbaniste Dans une perspective concrète de développement durable, d'abord mieux déterminer qui va payer. Quelques suggestions: rétablir le péage sur les autoroutes, imposer de nouvelles taxes sur l'essence et cesser toute subvention directe ou indirecte d'aide à l'accession à la propriété, augmenter les tarifs d'électricité pour favoriser la construction de logements, et, pour faciliter le retour vers Montréal, mettre en valeur le transport en commun.

Un urbaniste municipal Dans le développement durable, on parle d'économie, d'environnement et de développement social, mais dans le processus de planification on a une attitude qui ne permet pas la génération de solutions imaginatives. Notre planification est plutôt de type évaluation: on a un petit problème, on fait un plan, on l'évalue du point de vue de l'environnement, de l'économie, des coûts, etc.; le processus n'est pas créatif. Peut-être que la SCHL pourrait subventionner des recherches à ce niveau. Dans son document de recherche sur le développement durable, la SCHL montre un processus relativement linéaire et très traditionnaliste. On fait une série de plans, mais on les évalue en fin de course sans savoir si on dispose du plan optimal compte tenu de l'ensemble de la problématique qu'on évalue au niveau de l'environnement. Il ne faut pas oublier qu'un plan d'aménagement est un compromis entre un ensemble d'éléments, social, environnemental et économique. La SCHL devrait lancer des recherches au niveau de la problématique --si on évalue des plans sur une base de critères, il faudrait les intégrer dans le design, dans le processus initial de développement. Exemple en milieu municipal: la façon traditionnelle de faire un projet, c'est d'évaluer la rentabilité par après; on se demande au début, quelles sont les formes de développement rentables, en accord avec le marché et intégrables dans le développement. On a donc à priori une orientation fiscale intégrant les critères de développement. La même chose au niveau de l'environnement. Une fois évalué l'impact sur l'environnement, on intègre le projet à l'orientation fiscale initiale. Il faudra trouver des solutions beaucoup plus imaginatives et modifier nos attitudes.

Représentant du secteur des produits d'habitation Je constate qu'on parle ici de développement durable chacun à partir de ses propres lunettes, ses propres prismes. Il me semble, de mon point de vue, que le développement durable devra passer par le développement de l'habitation. Nous vivons dans des mécanismes de marché et personne n'est tenu à acheter quoi que ce soit contre sa volonté. Si on veut qu'ils achètent quelque part pour nourrir de nouveaux développements, il faut nécessairement les rejoindre. Cela m'incite à croire que le développement durable passera par une nouvelle génération d'habitations, toute une nouvelle façon de la penser. Par exemple, trois cas ont beaucoup aidé Montréal. Fin des années 70', il n'y avait plus moyen d'y developper quoi que ce soit, Montréal était devenue un univers de conciergeries locatives, le centre-ville était devenu un no man's land; la copropriété a permis de ramener les gens en ville. Puis est venue l'opération 20 000 logements, alors que Montréal se composait à 90 % de petits logements, qui a ouvert la porte à l'architecture de nouveaux types d'habitation qui ont attiré nombre de jeunes familles. Tout dernièrement,

le concept de la maison évolutive. Montréal se nourrit de diversité mais est toujours prises avec des cul-de-sac; la seule façon de maintenir un niveau acceptable pour elle, c'est d'être constamment à l'affut de nouveaux produits et de les réaliser dans des projets intégrés correspondant aux nouvelles expressions de vivre. Je reviens sur la maison évolutive qui, au début, créait tellement d'appréhensions mais qui, après qu'on l'eut intégrée au projet de démonstration Fonteneau, a commencé à susciter de l'engouement. Donc, nouveaux packages, nouveaux projets, nouvelles habitations, nouvelles organisations qui permettront d'accéder à une forme de développement durable sans subventions, surtout pas. La subvention recule souvent la nécessité de faire. Le développement durable passe par ces projets de démonstration.

Représentant du secteur locatif Quelques suggestions importantes et très simples pour Montréal dans l'optique du développement durable. Si on veut avoir la coopération entre l'entreprise privée (propriétaires de logements) et publique, le premier gros obstacle, c'est le fardeau administratif. Pour avoir un permis d'une simple rénovation, il faut attendre de 3 à 9 mois.

Ensuite, on parle de favoriser le retour à la ville mais on impose toujours le moratoire sur la copropriété qui, s'il était levé, permettrait de convertir des logements en propriétés rénovées. Et qu'on n'amène pas l'argument de la disponibilité de logements alors que les taux d'inoccupation dépassent les 8 pourcent à Montréal.

Enfin, il faut repenser la Régie du logement qui contrôle le secteur locatif sans tenir compte des lois du marché. Ceci constitue un frein à l'industrie du logement locatif avec des limites tellement basses d'augmentation de loyer qu'elles découragent les propriétaires d'investir dans ce secteur et de contribuer à l'amélioreration d'un stock de logements locatifs en très mauvais état.

Donc, ce sont là des argumentations au niveau des institutions financières et au niveau de la SCHL qui doivent réaliser que ces éléments vont complètement à l'encontre des objectifs de développement durable.

J'aimerais en terminant suggérer à la SCHL, comme elle exerce un pouvoir moral important dans l'industrie, de mettre sur pied une table de concertation, incluant les trois niveaux de gouvernements et les représentants des divers secteurs de l'industrie, comme un peu ce que l'on retrouve dans cette salle, pour permettre d'approfondir les échanges positifs que nous avons eus aujourd'hui.